



Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)

Jahresrechnung 2018

**Erfolgsrechnung
01.01.2018 – 31.12.2018**

Bilanz per 31.12.2018

Anhang zur Bilanz

Erfolgsrechnung 2018

	BUDGET 2018	RG 2018	RG 2017
	CHF	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen			
Mietzinsen	4'036'000.00	4'070'035.90	3'004'576.65
Baurechtszinsen	75'300.00	75'330.00	75'330.00
Ertragsminderungen durch Leerstände	-144'200.00	-143'189.00	-71'827.45
Total Mietzinseinnahmen	3'967'100.00	4'002'176.90	3'008'079.20
Übriger Ertrag			
Diverser Ertrag	196'700.00	209'006.75	224'576.60
Total Übriger Ertrag	196'700.00	209'006.75	224'576.60
Total betrieblicher Ertrag	4'163'800.00	4'211'183.65	3'232'655.80
Betrieblicher Aufwand / -unterhalt			
Unterhalt und Reparaturen	511'300.00	311'271.32	319'288.21
Auflösung Rückstellungen Grossreparaturen	-41'000.00	-37'556.95	-37'643.20
Hauswartung	19'100.00	19'231.00	19'041.85
Gebäudeversicherungen und Gebühren	29'900.00	25'444.80	29'139.45
Energie- und Entsorgungsaufwand	66'000.00	50'681.10	41'900.30
TV-Gebühren	0.00	0.00	16'457.05
Mietzinse und Baurechtszinse	563'400.00	557'561.65	356'937.40
Verwaltungsaufwand	364'200.00	365'889.75	326'099.05
Total betrieblicher Aufwand / -unterhalt	1'512'900.00	1'292'522.67	1'071'220.11
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern			
Abschreibungen und Rückstellungen	2'650'900.00	2'918'660.98	2'161'435.69
Abschreibungen auf Anlagevermögen			
Abschreibungen Immobilien	1'838'000.00	2'187'000.00	1'650'899.00
Total Abschreibungen	1'838'000.00	2'187'000.00	1'650'899.00
Rückstellungen			
Rückstellungen für Grossreparaturen	92'700.00	92'700.00	100'100.00
Total Rückstellungen	92'700.00	92'700.00	100'100.00
Finanzaufwand			
Bankspesen / -zinsen	200.00	233.85	157.70
Hypothekarzinsen	477'000.00	425'182.90	299'228.65
Total Finanzaufwand	477'200.00	425'416.75	299'386.35
Fondseinlage			
Unterstützungsbeitrag Mietzins	105'000.00	70'000.00	0.00
Total Fondseinlage	105'000.00	70'000.00	0.00
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	-	-	-
Jahresergebnis vor Steuern	138'000.00	143'544.23	111'050.34
Direkte Steuern	132'000.00	136'267.00	103'168.00
Jahresgewinn	6'000.00	7'277.23	7'882.34

Bilanz per 31. Dezember 2018**Aktiven****Umlaufvermögen**

	2018	2017
	CHF	CHF
Flüssige Mittel	5'922.25	7'917.05
Forderungen aus Mieten / Baurechtszinsen	78'698.85	44'484.85
Forderungen aus Nebenkosten	21'427.75	37'253.10
Kontokorrent Stadt Chur	4'370'243.23	2'168'603.23
Baukreditkonto Überbauung Alte KEB	4'528'234.70	18'124.05

Total Umlaufvermögen	9'004'526.78	2'276'382.28
-----------------------------	---------------------	---------------------

Anlagevermögen**Sachanlagen - Liegenschaften**

Albulastrasse 2/4	677'000.00	687'300.00
Giacomettistrasse 25/27	356'000.00	363'200.00
Rheinstrasse 157/159	933'500.00	947'700.00
Giacomettistrasse 57/59	1'530'200.00	1'561'400.00
Lindenquai 26/28	2'276'700.00	2'833'300.00
Poststrasse 37	2'149'400.00	2'182'100.00
Lindenquai 18	1'585'900.00	1'618'200.00
Masanserstrasse 2 - Stadthaus	4'665'600.00	5'388'100.00
Schellenbergstrasse 18 - Haus L	2'451'800.00	2'807'900.00
Baukonto Überbauung Areal Alte KEB	32'384'208.35	21'907'016.85
Parkhaus Obere Quader	2'671'500.00	3'095'400.00
Kasernenstrasse 2	199'100.00	199'100.00
Kasernenstrasse 2a, Parz. 7000	131'000.00	131'000.00
In den Lachen, Parkplätze		19'800.00

Total Sachanlagen	52'011'908.35	43'741'516.85
--------------------------	----------------------	----------------------

Finanzanlagen

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

Total Finanzanlagen	3'458'512.00	3'458'512.00
----------------------------	---------------------	---------------------

Total Anlagevermögen	55'470'420.35	47'200'028.85
-----------------------------	----------------------	----------------------

Total Aktiven	64'474'947.13	49'476'411.13
----------------------	----------------------	----------------------

Bilanz per 31. Dezember 2018**Passiven****Fremdkapital****Kurzfristiges Fremdkapital**

	2018 CHF	2017 CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	116'900.20	60'959.03
Vorauszahlungen Mietzinsen Abacus	210'718.25	-
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	32'660.00	75'698.70
Passive Rechnungsabgrenzungen	141'000.00	103'000.00
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	560'000.00	360'000.00
Total kurzfristiges Fremdkapital	1'061'278.45	599'657.73

Langfristiges Fremdkapital

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Darlehen Stadt Chur	22'000'000.00	22'000'000.00
Hypotheken	32'215'000.00	17'775'000.00
Feste Vorschüsse	8'000'000.00	8'000'000.00

Rückstellungen

Boilerentkalkungen	12'443.70	10'623.70
Grossreparaturen	739'142.35	683'999.30

Fonds-Verbindlichkeiten

Unterstützungsfonds Mietzins	39'245.00	-
------------------------------	-----------	---

Total langfristiges Fremdkapital

63'005'831.05 48'469'623.00

Total Fremdkapital

64'067'109.50 49'069'280.73

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	70'528.45	69'216.11
Jahresgewinn	7'277.23	7'882.34
	77'805.68	77'098.45

Total Eigenkapital

407'837.63 407'130.40

Total Passiven

64'474'947.13 49'476'411.13

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.

	2018	2017
Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven		
Buchwert Liegenschaften	52'011'908.35	43'741'516.85
Hypotheken und Darlehen	62'775'000.00	48'135'000.00
Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Gebäudeversicherungswert	54'193'000.00	54'542'200.00
Vollzeitstellen		
Die Anzahl Vollzeitstellen lag im Berichtsjahr und im Vorjahr unter 10.		
Wesentliche Beteiligungen		
Stadthalle Chur AG		
Buchwert	3'458'512.00	3'458'512.00
Aktienkapital	3'580'400.00	3'580'400.00
Kapital- und Stimmenanteil	54.11%	54.11%
Eventualverpflichtungen		
Es bestehen keine Bürgschaften		
Gewinnvortrag	70'528.45	69'216.11
Jahresgewinn	7'277.23	7'882.34
Bilanzgewinn	77'805.68	77'098.45
4.5 % Verzinsung Anteilscheinkapital	6'570.00	6'570.00
Gesetzliche Gewinnreserve		
Vortrag auf neue Rechnung	71'235.68	70'528.45

**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 31.12.2018 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.

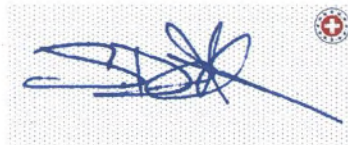
Chur, 4. April 2019

BDO AG



Paul Kumin

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte



i.V. Susanna Denoth

Zugelassene Revisorin

Beilagen
Jahresrechnung
Antrag über die Verteilung des Bilanzgewinnes

Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)

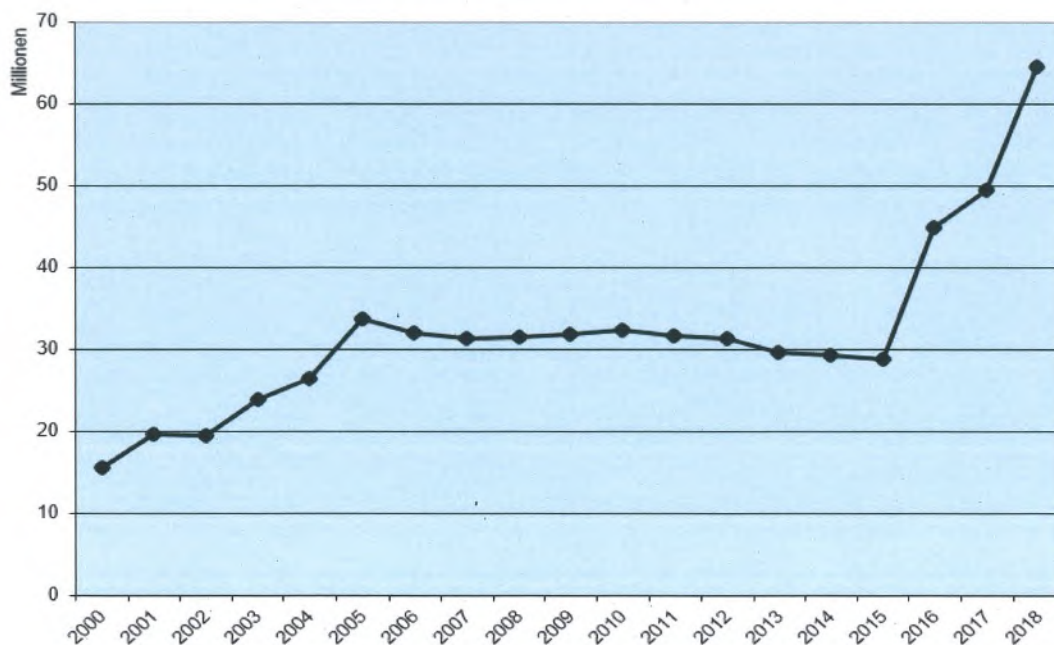
Jahresbericht 2018

Die Rechnung der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) schliesst im Jahr 2018 bei Aufwendungen von Fr. 4'241'463.37 und Erträgen von Fr. 4'248'740.60 mit einem Gewinn von Fr. 7'277.23 ab.

Die von der Eidgenössischen Steuerverwaltung vorgegebenen Abschreibungsmöglichkeiten auf dem Buchwert konnten ausgeschöpft werden. Das gute Rechnungsergebnis ermöglichte zusätzliche Abschreibungen von insgesamt Fr. 1'669'000.--. Die Bilanzsumme beträgt per 31. Dezember 2018 Fr. 64'474'947.13. Die markante Steigerung der Bilanzsumme ist auf die Überbauung "Alte KEB" zurückzuführen. Der Cash Flow konnte auf Fr. 2'249'420.28 gesteigert werden. Die Nettorendite vom Eigenkapital liegt bei 6.88 %. 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 - 2018



Chur, 28. Mai 2019

Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)

Urs Marti
Präsident