



Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)

Jahresrechnung 2020

**Erfolgsrechnung
01.01.2020 – 31.12.2020**

Bilanz per 31.12.2020

Anhang zur Bilanz

Erfolgsrechnung 2020

	BUDGET 2020	RG 2020	RG 2019
	CHF	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen			
Mietzinsen	4'826'100.00	4'784'521.30	4'714'987.85
Baurechtszinsen	75'300.00	75'330.00	75'330.00
Ertragsminderungen durch Leerstände	-50'800.00	-78'535.35	-75'272.65
Total Mietzinseinnahmen	4'850'600.00	4'781'315.95	4'715'045.20
Übriger Ertrag			
Diverser Ertrag	101'200.00	130'746.89	105'096.13
Total Übriger Ertrag	101'200.00	130'746.89	105'096.13
Total betrieblicher Ertrag	4'951'800.00	4'912'062.84	4'820'141.33
Betrieblicher Aufwand / -unterhalt			
Unterhalt und Reparaturen	802'000.00	765'525.20	484'815.85
Auflösung Rückstellungen Grossreparaturen	-373'000.00	-321'187.35	-39'056.10
Hauswartung	25'000.00	24'683.15	24'928.90
Gebäudeversicherungen und Gebühren	59'700.00	62'641.90	29'247.05
Energie- und Entsorgungsaufwand	49'000.00	44'389.26	48'408.55
Mietzinse und Baurechtszinse	631'900.00	632'024.40	628'549.40
Verwaltungsaufwand	197'900.00	194'488.55	594'343.55
Abgelstung an Stadt Chur	450'000.00	550'000.00	0.00
Debitorenverluste	0.00	0.00	10'532.60
Total betrieblicher Aufwand / -unterhalt	1'842'500.00	1'952'565.11	1'781'769.80
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern Abschreibungen und Rückstellungen	3'109'300.00	2'959'497.73	3'038'371.53
Abschreibungen auf Anlagevermögen			
Abschreibungen Immobilien	1'117'200.00	1'122'999.65	1'146'600.00
Total Abschreibungen	1'117'200.00	1'122'999.65	1'146'600.00
Rückstellungen			
Rückstellungen für Grossreparaturen	254'500.00	256'200.00	263'600.00
Total Rückstellungen	254'500.00	256'200.00	263'600.00
Finanzaufwand			
Bankspesen / -zinsen	300.00	204.75	246.95
Hypothekarzinsen	436'200.00	423'892.30	444'592.70
Total Finanzaufwand	436'500.00	424'097.05	444'839.65
Fondseinlage			
Unterstützungsbeitrag Mietzins	80'600.00	87'960.00	107'545.00
Total Fondseinlage	80'600.00	87'960.00	107'545.00
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg			
Ausserordentliche Abschreibungen	1'040'000.00	940'000.00	910'000.00
Total Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	1'040'000.00	940'000.00	910'000.00
Jahresergebnis vor Steuern	180'500.00	128'241.03	165'786.88
Direkte Steuern	174'000.00	119'156.70	156'140.00
Jahresgewinn	6'500.00	9'084.33	9'646.88

Bilanz per 31. Dezember 2020**Aktiven**

	2020	2019
	CHF	CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	5'996.90	6'681.60
Forderungen aus Mieten/Baurechtszinsen	37'298.60	24'581.45
Forderungen aus Nebenkosten	67'368.75	58'987.95
Kontokorrent Stadt Chur	4'151'139.24	6'930'496.21
Baukreditkonto Überbauung Alte KEB	-	506'292.75
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3'569.25	-
Vorauszahlungen Kreditoren	46'746.35	57'579.65
Total Umlaufvermögen	4'312'119.09	7'584'619.61
Anlagevermögen		
Sachanlagen - Liegenschaften		
Albulastrasse 2/4	656'900.00	666'900.00
Giacomettistrasse 25/27	341'900.00	348'900.00
Rheinstrasse 157/159	933'500.00	933'500.00
Giacomettistrasse 57/59	1'371'600.00	1'399'600.00
Lindenquai 26/28	1'990'600.00	2'031'200.00
Poststrasse 37	2'448'000.00	2'117'200.00
Lindenquai 18	1'425'100.00	1'454'200.00
Calandastrasse 52	4'365'400.00	-
Calandastrasse 56	4'925'200.00	-
Calandastrasse 58	4'938'700.00	-
Calandastrasse 60	4'316'900.00	-
Calandastrasse 62a	7'635'200.00	-
Calandastrasse 62b	4'377'300.00	-
Calandastrasse 52-62, Einstellhalle	3'113'300.00	-
Masanserstrasse 2 - Stadthaus	4'050'200.00	4'219'000.00
Schellenbergstrasse 18 - Haus L	2'207'800.00	2'252'800.00
Baukonto Überbauung Areal Alte KEB	-	34'936'781.10
Parkhaus Obere Quader	2'467'800.00	2'518'100.00
Kasernenstrasse 2	199'100.00	199'100.00
Kasernenstrasse 2a, Parz. 7000	131'000.00	131'000.00
Baukonto Sanierung Dach/Fassade Poststrasse 37	-	412'063.10
Baukonto Sanierung Giacomettistrasse 57/59	95'483.00	-
Total Sachanlagen	51'990'983.00	53'620'344.20
Finanzanlagen		
Aktien Stadthalle Chur	3'458'512.00	3'458'512.00
Total Finanzanlagen	3'458'512.00	3'458'512.00
Total Anlagevermögen	55'449'495.00	57'078'856.20
Total Aktiven	59'761'614.09	64'663'475.81

Bilanz per 31. Dezember 2020**Passiven**

	2020	2019
	CHF	CHF
Fremdkapital		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	175'920.05	488'378.10
Vorauszahlungen Mietzinsen Abacus	293'288.60	303'943.25
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	34'214.00	34'390.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	190'700.00	152'000.00
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	560'000.00	2'560'000.00
Kurzfristige verzinsliche Darlehen Stadt Chur	5'000'000.00	2'000'000.00
Total kurzfristiges Fremdkapital	6'254'122.65	5'538'711.35
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Darlehen Stadt Chur	15'000'000.00	20'000'000.00
Hypotheken	31'095'000.00	31'655'000.00
Feste Vorschüsse	6'000'000.00	6'000'000.00
Rückstellungen		
Boilerentkalkungen	15'883.70	14'163.70
Grossreparaturen	898'698.90	963'686.25
Fonds-Verbindlichkeiten		
Unterstützungsfonds Mietzins	84'480.00	81'000.00
Total langfristiges Fremdkapital	53'094'062.60	58'713'849.95
Total Fremdkapital	59'348'185.25	64'252'561.30
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	74'312.56	71'235.68
Jahresgewinn	9'084.33	9'646.88
	83'396.89	80'882.56
Total Eigenkapital	413'428.84	410'914.51
Total Passiven	59'761'614.09	64'663'475.81

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.

	2020	2019
Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven		
Buchwert Liegenschaften	51'990'983.00	53'620'344.20
Hypotheken und Darlehen	57'655'000.00	62'215'000.00
Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Gebäudeversicherungswert	86'012'180.00	54'905'646.00
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		
Andere Angaben: Auswirkungen COVID-19 Pandemie		
Die Auswirkungen der COVID-19 Pandemie sind in der Jahresrechnung 2020 der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) berücksichtigt, soweit die entsprechenden Erfassungskriterien per Bilanzstichtag erfüllt waren. Die Verwaltung der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) verfolgt die Ereignisse weiterhin und trifft bei Bedarf die notwendigen Massnahmen. Im Zeitpunkt der Genehmigung dieser Jahresrechnung können die finanziellen und wirtschaftlichen Folgen der direkten und indirekten Auswirkungen dieser Pandemie auf die Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) noch nicht zuverlässig beurteilt werden. Abgesehen von Auswirkungen einer länger andauernden, schweren Rezession kann die Fortführungsfähigkeit der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) aus heutiger Sicht als nicht gefährdet im Sinne von Art. 958a Abs. 2 OR betrachtet werden.		
Gewinnvortrag	74'312.56	71'235.68
Jahresgewinn	9'084.33	9'646.88
Bilanzgewinn	83'396.89	80'882.56
4.5 % Verzinsung Anteilscheinkapital	6'570.00	6'570.00
Gesetzliche Gewinnreserve		
Vortrag auf neue Rechnung	76'826.89	74'312.56

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. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

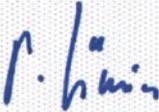
Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

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, 16. April 2021

BDO AG



Paul Kümin

Zugelassener Revisionsexperte



ppa. Susanna Denoth

Leitende Revisorin
Zugelassene Revisionsexpertin

Beilagen
Jahresrechnung
Antrag über die Verteilung des Bilanzgewinnes

Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)

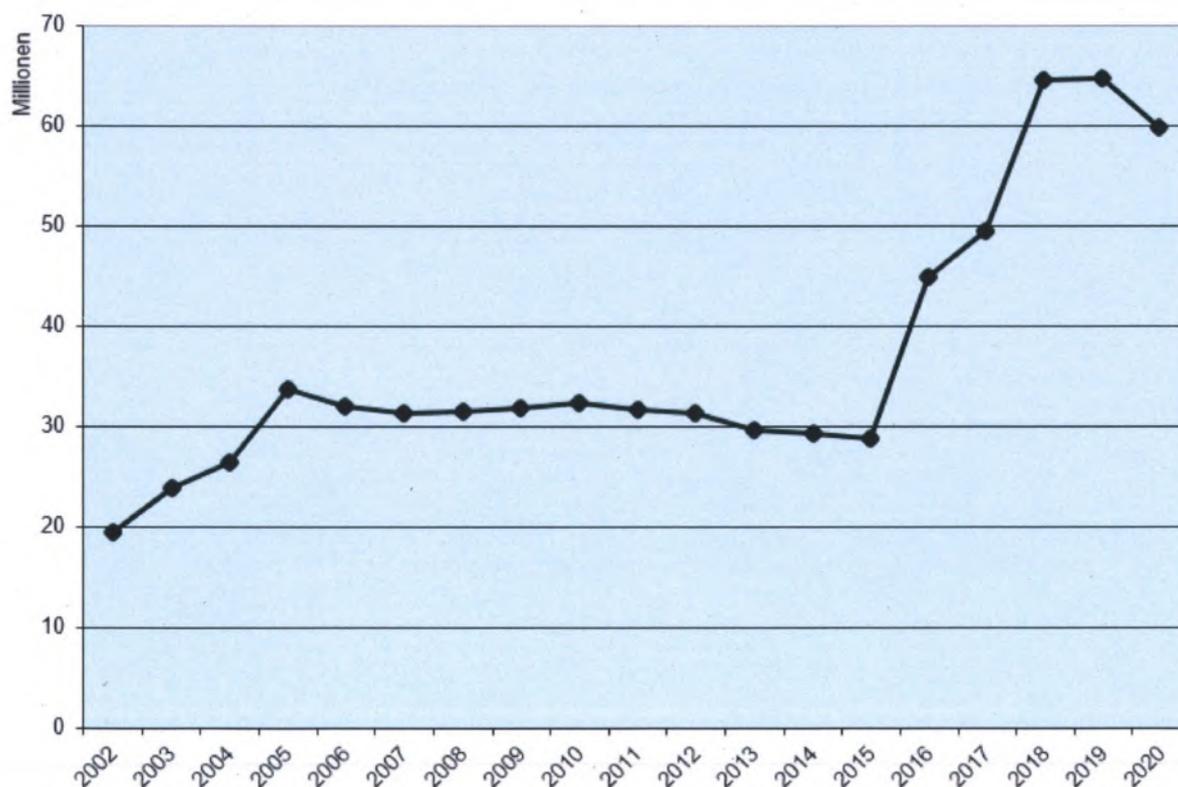
Jahresbericht 2020

Die Rechnung der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) schliesst im Jahr 2020 bei Aufwendungen von Fr. 5'224'165.86 und Erträgen von Fr. 5'233'250.19 mit einem Gewinn von Fr. 9'084.33 ab. Das gute Rechnungsergebnis ermöglichte Abschreibungen von Fr. 2'062'999.65. Der Cash Flow beträgt im Berichtsjahr Fr. 2'007'096.63.

Die von der Eidgenössischen Steuerverwaltung vorgegebenen Abschreibungsmöglichkeiten auf dem Buchwert konnten ausgeschöpft werden. Die Bilanzsumme beträgt per 31. Dezember 2020 Fr. 59'761'614.09. 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 2002 - 2020



Chur, 25. Mai 2021

Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)

Urs Marti
Präsident