



Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)

Jahresrechnung 2021

**Erfolgsrechnung
01.01.2021 – 31.12.2021**

Bilanz per 31.12.2021

Anhang zur Bilanz

Erfolgsrechnung 2021

	BUDGET 2021	RG 2021	RG 2020
	CHF	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen			
Mietzinsen	4'793'500.00	4'785'031.05	4'784'521.30
Baurechtszinsen	75'300.00	75'330.00	75'330.00
Ertragsminderungen durch Leerstände	-40'000.00	-41'485.00	-78'535.35
Total Mietzinseinnahmen	4'828'800.00	4'818'876.05	4'781'315.95
Übriger Ertrag			
Diverser Ertrag	106'000.00	328'185.25	130'746.89
Total Übriger Ertrag	106'000.00	328'185.25	130'746.89
Total betrieblicher Ertrag	4'934'800.00	5'147'061.30	4'912'062.84
Betrieblicher Aufwand / -unterhalt			
Unterhalt und Reparaturen	904'200.00	949'746.00	765'525.30
Auflösung Rückstellungen Grossreparaturen	-273'000.00	-260'653.20	-321'187.35
Hauswartung	24'800.00	24'681.90	24'683.15
Gebäudeversicherungen und Gebühren	19'200.00	19'134.95	62'641.90
Energie- und Entsorgungsaufwand	46'500.00	47'320.60	44'389.26
Mietzinse und Baurechtszinse	632'200.00	632'024.40	632'024.40
Verwaltungsaufwand	195'400.00	196'101.10	194'488.55
Abgelstung an Stadt Chur	550'000.00	550'000.00	550'000.00
Total betrieblicher Aufwand / -unterhalt	2'099'300.00	2'158'355.75	1'952'565.21
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern			
Abschreibungen und Rückstellungen	2'835'500.00	2'988'705.55	2'959'497.63
Abschreibungen auf Anlagevermögen			
Abschreibungen Immobilien	1'077'600.00	1'104'463.60	1'122'999.65
Total Abschreibungen	1'077'600.00	1'104'463.60	1'122'999.65
Rückstellungen			
Rückstellungen für Grossreparaturen	245'700.00	245'700.00	256'200.00
Total Rückstellungen	245'700.00	245'700.00	256'200.00
Finanzaufwand			
Bankspesen / -zinsen	300.00	158.45	204.75
Hypothekarzinsen	412'300.00	413'491.40	423'892.30
Total Finanzaufwand	412'600.00	413'649.85	424'097.05
Fondseinlage			
Unterstützungsbeitrag Mietzins	78'900.00	75'240.00	87'960.00
Total Fondseinlage	78'900.00	75'240.00	87'960.00
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg			
Ausserordentliche Abschreibungen	830'000.00	985'000.00	940'000.00
Total Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	830'000.00	985'000.00	940'000.00
Jahresergebnis vor Steuern	190'700.00	164'652.10	128'240.93
Direkte Steuern	181'200.00	157'403.50	119'156.70
Jahresgewinn	9'500.00	7'248.60	9'084.23

Bilanz per 31. Dezember 2021**Aktiven**

	2021	2020
	CHF	CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	7'835.65	5'996.90
Forderungen aus Mieten/Baurechtszinsen	36'580.85	37'298.60
Forderungen aus Nebenkosten	69'443.80	67'368.75
Kontokorrent Stadt Chur	3'647'062.35	4'151'139.24
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3'265.24	3'569.25
Vorauszahlungen Kreditoren	47'422.25	46'746.35
Total Umlaufvermögen	3'811'610.14	4'312'119.09
Anlagevermögen		
Sachanlagen - Liegenschaften		
Albulastrasse 2/4	647'100.00	656'900.00
Giacomettistrasse 25/27	335'100.00	341'900.00
Rheinstrasse 157/159	933'500.00	933'500.00
Giacomettistrasse 57/59	1'344'200.00	1'371'600.00
Lindenquai 26/28	1'950'900.00	1'990'600.00
Poststrasse 37	2'411'300.00	2'448'000.00
Lindenquai 18	1'396'600.00	1'425'100.00
Calandastrasse 52	4'128'100.00	4'365'400.00
Calandastrasse 56	4'676'700.00	4'925'200.00
Calandastrasse 58	4'690'000.00	4'938'700.00
Calandastrasse 60	4'080'600.00	4'316'900.00
Calandastrasse 62a	7'332'500.00	7'635'200.00
Calandastrasse 62b	4'139'800.00	4'377'300.00
Calandastrasse 52-62, Einstellhalle	2'966'100.00	3'113'300.00
Masanserstrasse 2 - Stadthaus	3'888'200.00	4'050'200.00
Schellenbergstrasse 18 - Haus L	2'163'700.00	2'207'800.00
Parkhaus Obere Quader	2'418'500.00	2'467'800.00
Kasernenstrasse 2	199'100.00	199'100.00
Kasernenstrasse 2a, Parz. 7000	131'000.00	131'000.00
Neubuchstrasse 21	1'775'900.00	
Baukonto Sanierung Giacomettistrasse 57/59	461'697.35	95'483.00
Total Sachanlagen	52'070'597.35	51'990'983.00
Finanzanlagen		
Aktien Stadthalle Chur	3'458'512.00	3'458'512.00
Total Finanzanlagen	3'458'512.00	3'458'512.00
Total Anlagevermögen	55'529'109.35	55'449'495.00
Total Aktiven	59'340'719.49	59'761'614.09

Bilanz per 31. Dezember 2021

Passiven

	2021	2020
	CHF	CHF
Fremdkapital		
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	330'170.40	175'920.05
Vorauszahlungen Mietzinsen Abacus	308'752.25	293'288.60
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	35'480.00	34'214.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	176'000.00	190'700.00
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2'035'000.00	560'000.00
Kurzfristige verzinsliche Darlehen Stadt Chur		5'000'000.00
Total kurzfristiges Fremdkapital	2'885'402.65	6'254'122.65
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Darlehen Stadt Chur	20'000'000.00	15'000'000.00
Hypotheken	29'060'000.00	31'095'000.00
Feste Vorschüsse	6'000'000.00	6'000'000.00
Rückstellungen		
Boilerentkalkungen	17'603.70	15'883.70
Grossreparaturen	883'745.70	898'698.90
Fonds-Verbindlichkeiten		
Unterstützungsfonds Mietzins	79'860.00	84'480.00
Total langfristiges Fremdkapital	56'041'209.40	53'094'062.60
Total Fremdkapital	58'926'612.05	59'348'185.25
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	76'826.89	74'312.56
Jahresgewinn	7'248.60	9'084.33
	84'075.49	83'396.89
Total Eigenkapital	414'107.44	413'428.84
Total Passiven	59'340'719.49	59'761'614.09

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.

	2021	2020
Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven		
Buchwert Liegenschaften	52'070'597.35	51'990'983.00
Hypotheken und Darlehen	57'095'000.00	57'655'000.00
Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Gebäudeversicherungswert	87'207'771.00	86'012'180.00
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 2021 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.		
Gewinnvortrag	76'826.89	74'312.56
Jahresgewinn	7'248.60	9'084.33
Bilanzgewinn	84'075.49	83'396.89
4.5 % Verzinsung Anteilscheinkapital	6'570.00	6'570.00
Gesetzliche Gewinnreserve		
Vortrag auf neue Rechnung	77'505.49	76'826.89

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 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

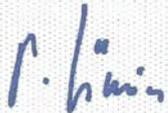
Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

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, 20. April 2022

BDO AG



Paul Kumin

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

i.V. Manuel Huber

Beilagen
Jahresrechnung
Antrag über die Verteilung des Bilanzgewinnes

Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)

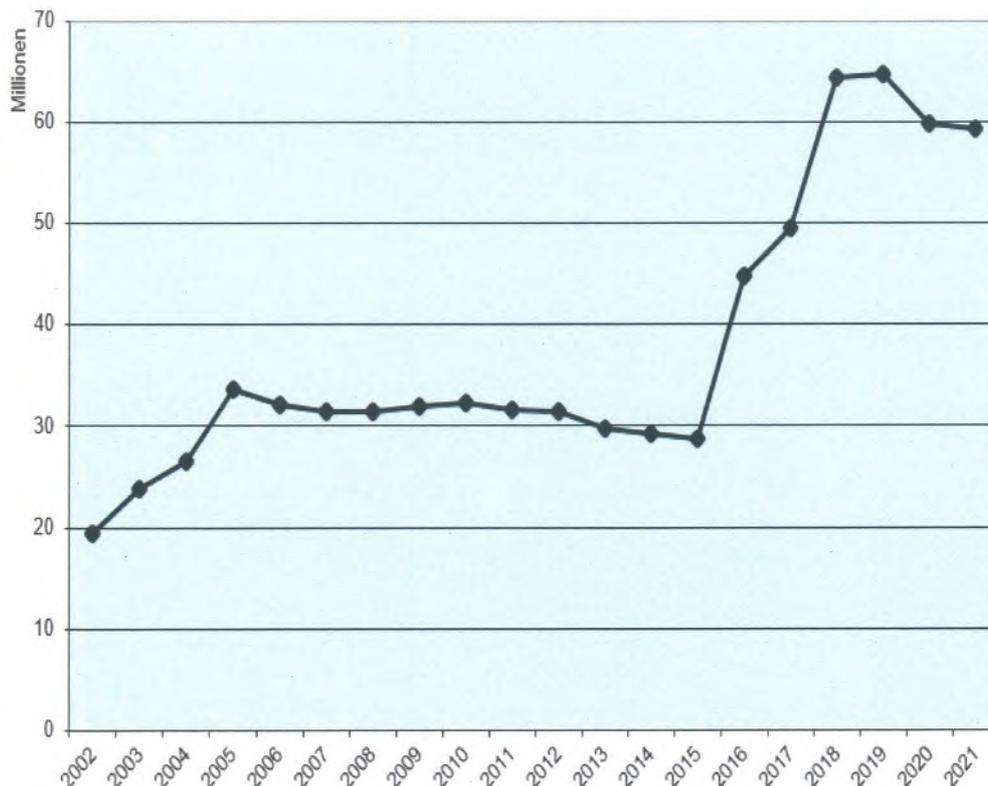
Jahresbericht 2021

Die Rechnung der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) schliesst im Jahr 2021 bei Aufwendungen von Fr. 5'400'465.90 und Erträgen von Fr. 5'407'714.50 mit einem Gewinn von Fr. 7'248.60 ab. Das gute Rechnungsergebnis ermöglichte Abschreibungen von Fr. 2'089'463.60. Der Cash Flow konnte im Berichtsjahr auf Fr. 2'081'759.— gesteigert werden.

Die von der Eidgenössischen Steuerverwaltung vorgegebenen Abschreibungsmöglichkeiten auf dem Buchwert konnten ausgeschöpft werden. Die Bilanzsumme beträgt per 31. Dezember 2021 Fr. 59'340'719.49. 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 - 2021



Chur, 24. Mai 2022

Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)


Urs Marti
Präsident