



Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)

Jahresrechnung 2022

**Erfolgsrechnung
01.01.2022 – 31.12.2022**

Bilanz per 31.12.2022

Anhang zur Bilanz

Erfolgsrechnung 2022

	BUDGET 2022	RG 2022	RG 2021
	CHF	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen			
Mietzinsen	4'811'800.00	4'801'029.85	4'785'031.05
Baurechtszinsen	75'300.00	75'330.00	75'330.00
Ertragsminderungen durch Leerstände	-38'600.00	-31'240.30	-41'485.00
Total Mietzinseinnahmen	4'848'500.00	4'845'119.55	4'818'876.05
Übriger Ertrag			
Diverser Ertrag	204'400.00	173'392.97	328'185.25
Total Übriger Ertrag	204'400.00	173'392.97	328'185.25
Total betrieblicher Ertrag	5'052'900.00	5'018'512.52	5'147'061.30
Betrieblicher Aufwand / -unterhalt			
Unterhalt und Reparaturen	919'400.00	833'339.75	949'746.00
Auflösung Rückstellungen Grossreparaturen	-255'000.00	-271'227.00	-260'653.20
Hauswartung	24'800.00	24'669.35	24'681.90
Gebäudeversicherungen und Gebühren	34'300.00	35'016.80	19'134.95
Energie- und Entsorgungsaufwand	48'200.00	47'897.07	47'320.60
Mietzinse und Baurechtszinse	632'200.00	632'024.40	632'024.40
Verwaltungsaufwand	195'600.00	197'126.35	196'101.10
Abgelstung an Stadt Chur	0.00	0.00	550'000.00
Total betrieblicher Aufwand / -unterhalt	1'599'500.00	1'498'846.72	2'158'355.75
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern Abschreibungen und Rückstellungen	3'453'400.00	3'519'665.80	2'988'705.55
Abschreibungen auf Anlagevermögen			
Abschreibungen Immobilien	1'060'100.00	1'050'800.00	1'104'463.60
Total Abschreibungen	1'060'100.00	1'050'800.00	1'104'463.60
Rückstellungen			
Rückstellungen für Grossreparaturen	244'500.00	245'400.00	245'700.00
Total Rückstellungen	244'500.00	245'400.00	245'700.00
Finanzaufwand			
Bankspesen / -zinsen	200.00	409.15	158.45
Hypothekarzinsen	381'800.00	476'172.95	413'491.40
Total Finanzaufwand	382'000.00	476'582.10	413'649.85
Fondseinlage			
Unterstützungsbeitrag Mietzins	87'800.00	84'670.00	75'240.00
Total Fondseinlage	87'800.00	84'670.00	75'240.00
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg			
Ausserordentliche Abschreibungen	895'000.00	880'000.00	985'000.00
Total Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	895'000.00	880'000.00	985'000.00
Jahresergebnis vor Steuern	784'000.00	782'213.70	164'652.10
Direkte Steuern	176'900.00	175'245.00	157'403.50
Jahresgewinn	607'100.00	606'968.70	7'248.60

Bilanz per 31. Dezember 2022**Aktiven****Umlaufvermögen**

	2022	2021
	CHF	CHF
Flüssige Mittel	25'485.50	7'835.65
Forderungen aus Mieten/Baurechtszinsen	26'676.70	36'580.85
Forderungen aus Nebenkosten	86'544.45	69'443.80
Kontokorrent Stadt Chur	3'597'720.44	3'647'062.35
Aktive Rechnungsabgrenzungen	-	3'265.24
Vorauszahlungen Kreditoren	44'363.25	47'422.25
Total Umlaufvermögen	3'780'790.34	3'811'610.14

Anlagevermögen

Sachanlagen - Liegenschaften		
Albulastrasse 2/4	647'100.00	647'100.00
Giacomettistrasse 25/27	328'400.00	335'100.00
Rheinstrasse 157/159	933'500.00	933'500.00
Giacomettistrasse 57/59	1'317'300.00	1'344'200.00
Lindenquai 26/28	1'911'900.00	1'950'900.00
Poststrasse 37	2'375'100.00	2'411'300.00
Lindenquai 18	1'368'700.00	1'396'600.00
Calandastrasse 52	3'915'500.00	4'128'100.00
Calandastrasse 56	4'453'200.00	4'676'700.00
Calandastrasse 58	4'466'200.00	4'690'000.00
Calandastrasse 60	3'869'000.00	4'080'600.00
Calandastrasse 62a	7'055'800.00	7'332'500.00
Calandastrasse 62b	3'927'000.00	4'139'800.00
Calandastrasse 52-62, Einstellhalle	2'806'800.00	2'966'100.00
Masanserstrasse 2 - Stadthaus	3'732'700.00	3'888'200.00
Schellenbergstrasse 18 - Haus L	2'120'400.00	2'163'700.00
Parkhaus Obere Quader	2'370'100.00	2'418'500.00
Kasernenstrasse 2	199'100.00	199'100.00
Kasernenstrasse 2a, Parz. 7000	131'000.00	131'000.00
Neubuchstrasse 21	1'767'300.00	1'775'900.00
Baukonto Sanierung Giacomettistrasse 57/59	812'379.25	461'697.35
Total Sachanlagen	50'508'479.25	52'070'597.35
Finanzanlagen		
Aktien Stadthalle Chur	3'458'512.00	3'458'512.00
Total Finanzanlagen	3'458'512.00	3'458'512.00
Total Anlagevermögen	53'966'991.25	55'529'109.35
Total Aktiven	57'747'781.59	59'340'719.49

Bilanz per 31. Dezember 2022**Passiven****Fremdkapital****Kurzfristiges Fremdkapital**

	2022	2021
	CHF	CHF
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	250'016.10	330'170.40
Vorauszahlungen Mietzinsen Abacus	252'153.75	308'752.25
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	36'135.00	35'480.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	176'000.00	176'000.00
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2'555'000.00	2'035'000.00
Kurzfristige verzinsliche Darlehen Stadt Chur	5'000'000.00	
Total kurzfristiges Fremdkapital	8'269'304.85	2'885'402.65

Langfristiges Fremdkapital

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Darlehen Stadt Chur	15'000'000.00	20'000'000.00
Hypotheken	26'505'000.00	29'060'000.00
Feste Vorschüsse	6'000'000.00	6'000'000.00
Rückstellungen		
Boilerentkalkungen	18'576.90	17'603.70
Grossreparaturen	857'918.70	883'745.70

Fonds-Verbindlichkeiten

Unterstützungsfonds Mietzins	82'475.00	79'860.00
------------------------------	-----------	-----------

Total langfristiges Fremdkapital

	48'463'970.60	56'041'209.40
--	----------------------	----------------------

Total Fremdkapital

	56'733'275.45	58'926'612.05
--	----------------------	----------------------

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	77'505.49	76'826.89
Jahresgewinn	606'968.70	7'248.60
	684'474.19	84'075.49

Total Eigenkapital

	1'014'506.14	414'107.44
--	---------------------	-------------------

Total Passiven

	57'747'781.59	59'340'719.49
--	----------------------	----------------------

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.

	2022	2021
Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven		
Buchwert Liegenschaften	50'508'479.25	52'070'597.35
Hypotheken und Darlehen	55'060'000.00	57'095'000.00
Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Gebäudeversicherungswert	89'719'377.00	87'207'771.00
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	77'505.49	76'826.89
Jahresgewinn	606'968.70	7'248.60
Bilanzgewinn	684'474.19	84'075.49
4.5 % Verzinsung Anteilscheinkapital	6'570.00	6'570.00
Gesetzliche Gewinnreserve		
Total vor Ablieferung Gewinnanteil an Stadt Chur	677'904.19	
Ablieferung Gewinnanteil an Stadt Chur	600'000.00	
Vortrag auf neue Rechnung	77'904.19	77'505.49

**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 2022 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Chur, 13. April 2023

BDO AG



Paul Kümin

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte



ppa. Elia Rada

Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen
Jahresrechnung
Antrag über die Verteilung des Bilanzgewinnes

Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)

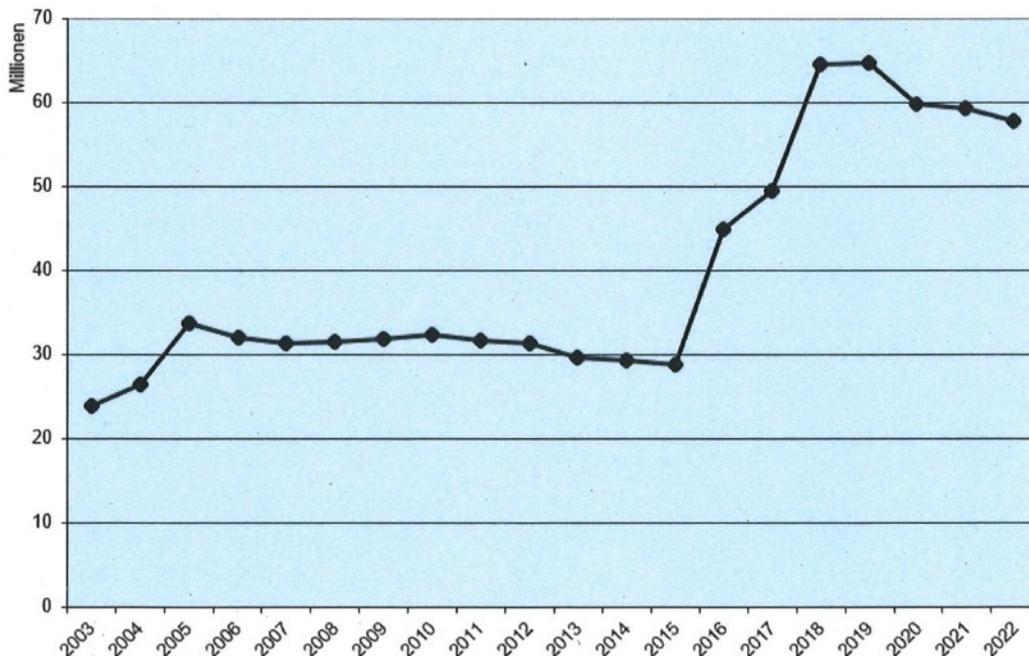
Jahresbericht 2022

Die Rechnung der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) schliesst im Jahr 2022 bei Aufwendungen von Fr. 4'682'770.82 und Erträgen von Fr. 5'289'739.52, vor Ablieferung des Gewinnanteils an die Stadt Chur in der Höhe von Fr. 600'000.--, mit einem Gewinn von Fr. 606'968.70 ab. Das gute Rechnungsergebnis ermöglichte Abschreibungen von Fr. 1'930'800.--. Der Cash Flow beträgt im Berichtsjahr Fr. 2'511'941.70.

Die von der Eidgenössischen Steuerverwaltung vorgegebenen Abschreibungsmöglichkeiten auf dem Buchwert konnten ausgeschöpft werden. Die Bilanzsumme beträgt per 31. Dezember 2022 Fr. 57'747'781.59. Das Anteilscheinkapital der Stadt Chur von Fr. 146'000.-- wurde mit 4.5% verzinst.

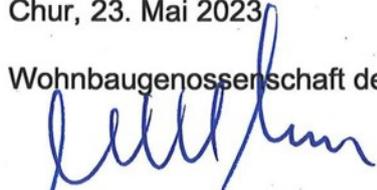
Die WSC konnte auch im abgeschlossenen Betriebsjahr ein gutes Ergebnis erwirtschaften und entsprechende Abschreibungen vornehmen. Die Kundenzufriedenheit wird als hoch beurteilt. Die im Berichtsjahr erfolgten Kündigungen bewegten sich im üblichen Rahmen.

Entwicklung der Bilanzsumme 2003 - 2022



Chur, 23. Mai 2023

Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)


Urs Marti
Präsident