



Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)

Jahresrechnung 2013

**Erfolgsrechnung
01.01.2013 – 31.12.2013**

Bilanz per 31.12.2013

Erfolgsrechnung

		Budget 2013	Rechnung 2013	Rechnung 2012
Konto	Aufwand			
40000	Hypothekarzinsen	710'000.00	699'531.60	783'328.00
40020	Bankspesen und Zinsen	140.00	153.45	132.20
41000	Ertrags- und Kapitalsteuern	61'500.00	115'012.85	61'284.35
41500	Liegenschaftenschätzungen, Gutachten	500.00	222.00	122.00
41990	Übrige Gebühren und Abgaben	500.00	1'013.00	1'351.90
42000	Gebäudeversicherungen	29'700.00	29'721.60	29'655.50
43000	Hauswartlöhne	17'170.00	17'143.30	16'212.00
43010	Sozialleistungen	1'750.00	1'782.20	1'298.25
44000	Unterhalt Gebäude aussen	60'300.00	60'928.55	87'114.05
44010	Unterhalt Gebäude innen	131'000.00	78'340.05	84'796.35
44015	Unterhalt Technische Betriebseinrichtungen	14'500.00	13'400.30	31'689.45
44020	Unterhalt Umgebung	9'500.00	7'472.95	6'354.70
44040	Unterhalt Parkräume	4'000.00	2'927.95	3'964.35
44050	Servicearbeiten	10'200.00	9'898.05	9'854.95
44060	Unterhalt Maschinen und Geräte	7'400.00	4'947.00	6'997.60
44070	Verbrauchsmaterial	1'600.00	2'418.45	1'463.35
44080	Anschaffung Geräte und Mobiliar	21'000.00	19'523.85	15'780.70
44100	Dienstleistungen von Dritten	40'700.00	13'095.05	60'826.05
44120	Übriger Sachaufwand	900.00	5'900.30	863.25
44990	Nebenkosten der Leerstände	600.00	36.45	522.60
45000	Mietzinsen	18'600.00	18'566.00	18'566.00
45020	Baurechtszinsen	357'230.00	357'134.65	352'586.40
46000	Energie, Ver- und Entsorgung	32'000.00	32'426.70	32'283.55
46010	Kaminfeger, Service Brenner	-	80.50	-
46020	TV-Gebühren	20'820.00	20'699.15	20'803.85
47900	Verwaltungskosten	126'860.00	126'923.15	127'046.65
47910	Büromaterial und Drucksachen	2'600.00	2'500.00	2'518.90
47920	Spesen/Reise- u. Verpflegungszulagen	500.00	534.90	463.00
47930	Vermietungskosten	500.00	260.05	242.35
48100	Abschreibungen Immobilien	1'620'700.00	1'843'618.90	1'389'600.00
48500	Rückstellungen für Grossreparaturen	-	-	126'000.00
Total Aufwand		3'302'770.00	3'486'212.95	3'273'722.30
Konto	Ertrag			
60000	Mietzinsen/Einnahmen	3'023'900.00	3'027'217.70	3'038'454.20
60050	Baurechtszinsen	89'630.00	89'627.45	89'627.45
60090	Ertragsminderung durch Leerstände	-2'600.00	-4'138.95	-12'288.40
60300	Bundesbeiträge zur Mietzinsverbilligung	14'200.00	10'104.00	12'442.00
61000	Pauschalbeiträge Mieter	91'210.00	91'763.30	90'147.45
61010	Einnahmen Waschgeld, Tumbler	10'200.00	7'713.80	10'351.90
61100	Übriger Liegenschaftenertrag	10'200.00	5'844.00	16'169.95
64900	Verwaltungserträge	4'600.00	4'854.15	4'489.30
68800	Aktivzinsen	25.00	12.80	24.75
68910	Zinsen Kontokorrent Stadt Chur	1'000.00	800.55	1'555.40
68920	Auflösung Rückstellungen Grossreparaturen	66'000.00	54'756.20	29'387.30
68930	Auflösung Rückstellungen Garantierarbeiten	-	205'000.00	-
Total Ertrag		3'308'365.00	3'493'555.00	3'280'361.30
Gewinn		5'595.00	7'342.05	6'639.00

Bilanz per**31. Dezember 2013****Vorjahr 2012****Aktiven**

Graubündner Kantonalbank, Chur	5'422.40	4'352.00
UBS AG, Chur	2'895.25	2'666.85
Kontokorrent Stadt Chur	1'610'020.21	1'477'126.61
Debitoren Mieten/Baurechtszinsen	12'875.25	16'899.45
Debitoren Nebenkosten	33'358.95	33'274.45
Debitor Verrechnungssteuer	4.50	8.75
Liegenschaften	28'002'000.00	29'836'700.00
Albulastrasse 2/4	887'000.00	900'500.00
Giacomettistrasse 25/27	1'148'200.00	1'171'600.00
Rheinstrasse 157/159	1'534'600.00	1'558'000.00
Giacomettistrasse 57/59	2'013'500.00	2'054'600.00
Lindenquai 26/28	3'483'800.00	3'554'900.00
Poststrasse 37	2'727'200.00	2'768'700.00
Lindenquai 18	1'754'300.00	2'173'800.00
Masanserstrasse 2 - Stadthaus	7'377'900.00	7'685'300.00
Schellenbergstrasse 18 - Haus L	3'044'000.00	2'743'400.00
Parkhaus Obere Quader	3'768'000.00	3'844'900.00
Kasernenstrasse 2	199'100.00	577'800.00
In den Lachen, Parkplätze	64'400.00	65'700.00
Quartierplan / AEH Heiligkreuz		737'500.00
Total Aktiven	29'666'576.56	31'371'028.11

Passiven

Kreditoren	70'638.20	137'769.05
Vorauszahlungen Mieten	69'970.55	72'783.45
Akonto-Zahlungen Heiz- und Nebenkostenabrechnungen	35'820.00	35'556.00
Darlehen/Hypotheken		
Darlehen	7'000'000.00	7'000'000.00
Hypotheken	21'282'500.00	22'712'500.00
Nebenkostenabrechnung		
Rückstellungen Boilerentkalkungen	7'091.85	6'879.50
Rückstellungen		
Schellenbergstrasse 18, Garantearbeiten	-	205'000.00
Rückstellungen für Grossreparaturen	693'062.95	747'819.15
Transitorische Passiven	104'000.00	50'000.00
Anteilscheinkapital	146'000.00	146'000.00
Gesetzliche Reserven	29'200.00	29'200.00
Freiwillige Reserven	154'831.95	154'831.95
Gewinn	73'461.06	72'689.01
Gewinnvortrag	66'119.01	66'050.01
Gewinn	7'342.05	6'639.00
Total Passiven	29'666'576.56	31'371'028.11



Bericht der Revisionsstelle
zur Eingeschränkten Revision an
die Generalversammlung der
Wohnbaugenossenschaft
der Stadt Chur (WSC)
7002 Chur

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung) der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese 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 Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Chur, 9. April 2014

RRT AG Treuhand & Revision

G. Cappellin
Revisionsexperte
Leitender Revisor


L. Engler
Revisor

Beilage Jahresrechnung

Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)

Jahresbericht 2013

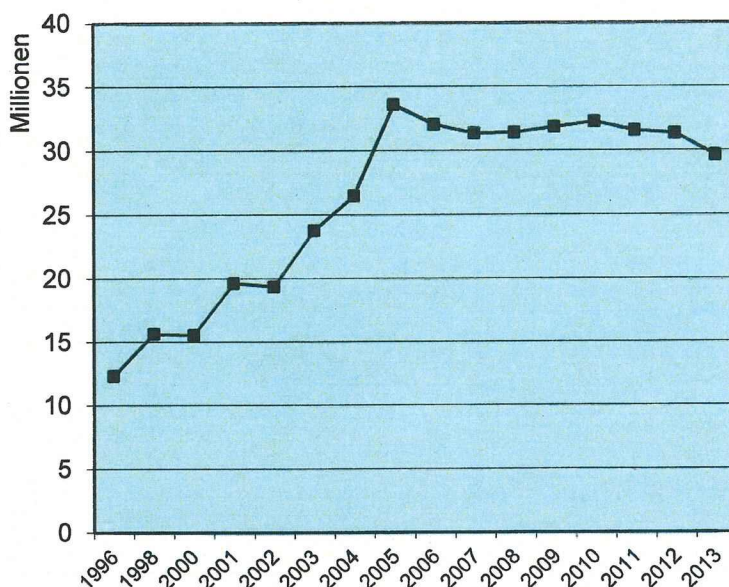
Die Rechnung der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) schliesst im Jahr 2013 bei Aufwendungen von Fr. 3'486'212.95 und Erträgen von Fr. 3'493'555.-- mit einem Gewinn von Fr. 7'342.05 ab.

Die von der Eidgenössischen Steuerverwaltung vorgegebenen Abschreibungsmöglichkeiten auf dem Buchwert konnten ausgeschöpft werden. Das gute Rechnungsergebnis ermöglichte zusätzliche Abschreibungen von insgesamt Fr. 1'122'000.--. Die Bilanzsumme beträgt per 31. Dezember 2013 Fr. 29'666'576.56. Der Cash Flow liegt bei Fr. 1'591'204.75. Das Anteil-scheinkapital der Stadt Chur von Fr. 146'000.-- wurde mit 4.5% verzinst.

Die WSC ist wirtschaftlich gesund. Sie konnte in den letzten Jahren ihr Portfolio vergrössern und erwirtschaftete gute Ergebnisse, um die entsprechenden Abschreibungen und Rückstellungen vorzunehmen. Gegenüber den Verkehrswerten weisen die Immobilien stille Reserven aus, die eine Erhöhung von Hypotheken ermöglichen. Auf dieser Basis kann die WSC genügend Sicherheiten aufbringen, um die Überbauung KEB zu finanzieren.

Die Kundenzufriedenheit darf insgesamt als hoch bewertet werden. Die im Berichtsjahr zu verzeichnenden Kündigungen erfolgten aufgrund persönlicher, beruflicher oder familiärer Gründen. Die Mietzinsausfallquote liegt bei 0.152% und ist mit Renovationsarbeiten begründet.

Entwicklung Bilanzsumme 1996 - 2013



Chur, 13. Mai 2014

Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)

Urs Marti
Präsident