



Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)

Jahresrechnung 2019

**Erfolgsrechnung
01.01.2019 – 31.12.2019**

Bilanz per 31.12.2019

Anhang zur Bilanz

Erfolgsrechnung 2019

	BUDGET 2019	RG 2019	RG 2018
	CHF	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen			
Mietzinsen	4'729'600.00	4'714'987.85	4'070'035.90
Baurechtszinsen	75'300.00	75'330.00	75'330.00
Ertragsminderungen durch Leerstände	-73'000.00	-75'272.65	-143'189.00
Total Mietzinseinnahmen	4'731'900.00	4'715'045.20	4'002'176.90
Übriger Ertrag			
Diverser Ertrag	101'900.00	105'096.13	209'006.75
Total Übriger Ertrag	101'900.00	105'096.13	209'006.75
Total betrieblicher Ertrag	4'833'800.00	4'820'141.33	4'211'183.65
Betrieblicher Aufwand / -unterhalt			
Unterhalt und Reparaturen	734'300.00	484'815.85	311'271.32
Auflösung Rückstellungen Grossreparaturen	-260'000.00	-39'056.10	-37'556.95
Hauswartung	25'100.00	24'928.90	19'231.00
Gebäudeversicherungen und Gebühren	32'100.00	29'247.05	25'444.80
Energie- und Entsorgungsaufwand	53'900.00	48'408.55	50'681.10
Mietzinse und Baurechtszinse	629'400.00	628'549.40	557'561.65
Verwaltungsaufwand	595'500.00	594'343.55	365'889.75
Debitorenverluste	0.00	10'532.60	-
Total betrieblicher Aufwand / -unterhalt	1'810'300.00	1'781'769.80	1'292'522.67
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern Abschreibungen und Rückstellungen	3'023'500.00	3'038'371.53	2'918'660.98
Abschreibungen auf Anlagevermögen			
Abschreibungen Immobilien	1'208'000.00	1'146'600.00	2'187'000.00
Total Abschreibungen	1'208'000.00	1'146'600.00	2'187'000.00
Rückstellungen			
Rückstellungen für Grossreparaturen	268'300.00	263'600.00	92'700.00
Total Rückstellungen	268'300.00	263'600.00	92'700.00
Finanzaufwand			
Bankspesen / -zinsen	300.00	246.95	233.85
Hypothekarzinsen	488'000.00	444'592.70	425'182.90
Total Finanzaufwand	488'300.00	444'839.65	425'416.75
Fondseinlage			
Unterstützungsbeitrag Mietzins	42'000.00	107'545.00	70'000.00
Total Fondseinlage	42'000.00	107'545.00	70'000.00
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg			
Ausserordentliche Abschreibungen	860'000.00	910'000.00	-
Total Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg	860'000.00	910'000.00	
Jahresergebnis vor Steuern	156'900.00	165'786.88	143'544.23
Direkte Steuern	148'200.00	156'140.00	136'267.00
Jahresgewinn	8'700.00	9'646.88	7'277.23

Bilanz per 31. Dezember 2019**Aktiven****Umlaufvermögen**

	2019	2018
	CHF	CHF
Flüssige Mittel	6'681.60	5'922.25
Forderungen aus Mieten/Baurechtszinsen (ex ImmoTop)	-	78'698.85
Forderungen aus Mieten/Baurechtszinsen	24'581.45	
Forderungen aus Nebenkosten	58'987.95	21'427.75
Kontokorrent Stadt Chur	6'930'496.21	4'370'243.23
Baukreditkonto Überbauung Alte KEB	506'292.75	4'528'234.70
Vorauszahlungen Kreditoren	57'579.65	
Total Umlaufvermögen	7'584'619.61	9'004'526.78

Anlagevermögen

Sachanlagen - Liegenschaften		
Albulastrasse 2/4	666'900.00	677'000.00
Giacomettistrasse 25/27	348'900.00	356'000.00
Rheinstrasse 157/159	933'500.00	933'500.00
Giacomettistrasse 57/59	1'399'600.00	1'530'200.00
Lindenquai 26/28	2'031'200.00	2'276'700.00
Poststrasse 37	2'117'200.00	2'149'400.00
Lindenquai 18	1'454'200.00	1'585'900.00
Masanserstrasse 2 - Stadthaus	4'219'000.00	4'665'600.00
Schellenbergstrasse 18 - Haus L	2'252'800.00	2'451'800.00
Baukonto Überbauung Areal Alte KEB	34'936'781.10	32'384'208.35
Parkhaus Obere Quader	2'518'100.00	2'671'500.00
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	
Total Sachanlagen	53'620'344.20	52'011'908.35
Finanzanlagen		
Aktien Stadthalle Chur	3'458'512.00	3'458'512.00
Total Finanzanlagen	3'458'512.00	3'458'512.00
Total Anlagevermögen	57'078'856.20	55'470'420.35
Total Aktiven	64'663'475.81	64'474'947.13

Bilanz per 31. Dezember 2019

Passiven

Fremdkapital

Kurzfristiges Fremdkapital

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

488'378.10

116'900.20

Vorauszahlungen Mietzinsen Abacus

303'943.25

210'718.25

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

34'390.00

32'660.00

Passive Rechnungsabgrenzungen

152'000.00

141'000.00

Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

4'560'000.00

560'000.00

Total kurzfristiges Fremdkapital

5'538'711.35

1'061'278.45

Langfristiges Fremdkapital

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Darlehen Stadt Chur

20'000'000.00

22'000'000.00

Hypotheken

31'655'000.00

32'215'000.00

Feste Vorschüsse

6'000'000.00

8'000'000.00

Rückstellungen

Boilerentkalkungen

14'163.70

12'443.70

Grossreparaturen

963'686.25

739'142.35

Fonds-Verbindlichkeiten

Unterstützungsfonds Mietzins

81'000.00

39'245.00

Total langfristiges Fremdkapital

58'713'849.95

63'005'831.05

Total Fremdkapital

64'252'561.30

64'067'109.50

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

71'235.68

70'528.45

Jahresgewinn

9'646.88

7'277.23

80'882.56

77'805.68

Total Eigenkapital

410'914.51

407'837.63

Total Passiven

64'663'475.81

64'474'947.13

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.

	2019	2018
Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven		
Buchwert Liegenschaften	53'620'344.20	52'011'908.35
Hypotheiken und Darlehen	62'215'000.00	62'775'000.00
Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Gebäudeversicherungswert	54'905'646.00	54'193'000.00
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		
Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag		
Am 31. Januar 2020 hat die Weltgesundheitsorganisation (WHO) die Ausbreitung von COVID-19 (sog. "Coronavirus") als internationale Gesundheitsnotlage bezeichnet. Die Verwaltung der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) verfolgt die Ereignisse und trifft bei Bedarf die notwendigen Massnahmen. Im Zeitpunkt der Genehmigung dieser Jahresrechnung können die finanziellen Folgen der direkten und indirekten Auswirkungen dieser Pandemie noch nicht zuverlässig beurteilt werden. Insbesondere ist es aktuell nicht möglich, Dauer und Schwere einer mittlerweile erwarteten Rezession sowie deren Auswirkungen auf die Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) zuverlässig abzuschätzen. Auch Umfang und Wirkung allfälliger unterstützender Massnahmen zu Gunsten der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) durch öffentliche Hand und Banken können nicht abgeschätzt werden. Abgesehen von möglichen, schwerwiegenden Auswirkungen einer 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. Nachdem der Coronavirus erst nach dem Bilanzstichtag pandemische Ausmasse angenommen hat, werden in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Rechnungslegungsgrundsätzen die möglichen Auswirkungen des Ereignisses nicht in der Jahresrechnung 2019 erfasst.		
Gewinnvortrag	71'235.68	70'528.45
Jahresgewinn	9'646.88	7'277.23
Bilanzgewinn	80'882.56	77'805.68
4.5 % Verzinsung Anteilscheinkapital	6'570.00	6'570.00
Gesetzliche Gewinnreserve		
Vortrag auf neue Rechnung	74'312.56	71'235.68

**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 31.12.2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.


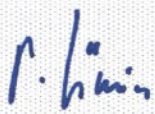
Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

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, 15. April 2020

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)

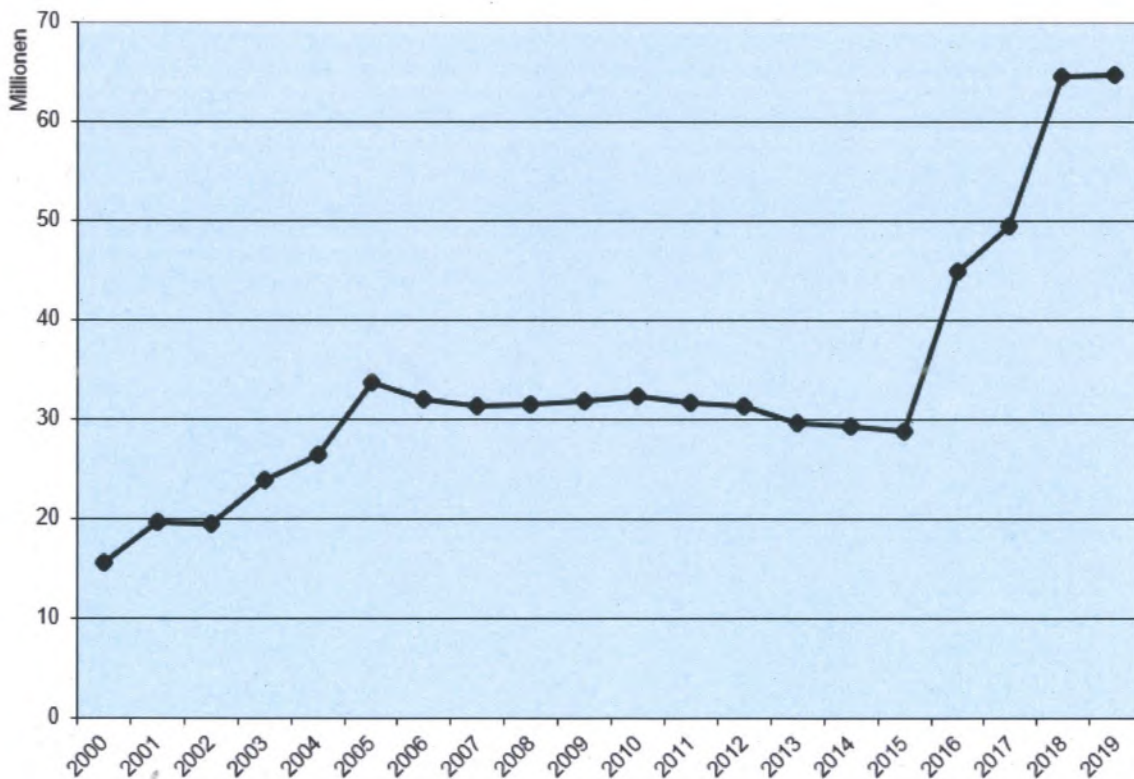
Jahresbericht 2019

Die Rechnung der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) schliesst im Jahr 2019 bei Aufwendungen von Fr. 4'849'550.55 und Erträgen von Fr. 4'859'197.43 mit einem Gewinn von Fr. 9'646.88 ab. Das gute Rechnungsergebnis ermöglichte Abschreibungen von Fr. 2'056'600.--.

Die von der Eidgenössischen Steuerverwaltung vorgegebenen Abschreibungsmöglichkeiten auf dem Buchwert konnten ausgeschöpft werden. Das gute Rechnungsergebnis ermöglichte zusätzliche Abschreibungen von insgesamt Fr. 910'000.--. Die Bilanzsumme beträgt per 31. Dezember 2019 Fr. 64'663'475.81. Der Cash Flow konnte auf Fr. 2'290'790.78 gesteigert werden. 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 - 2019



Chur, 26. Mai 2020

Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)

Urs Marti
Präsident