



# **Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)**

## **Jahresrechnung 2015**

**Erfolgsrechnung  
01.01.2015 – 31.12.2015**

**Bilanz per 31.12.2015**

**Erfolgsrechnung 2015**

	<b>BUDGET 2015</b>	<b>RG 2015</b>	<b>RG 2014</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Mietzinseinnahmen</b>			
Mietzinsen	2'982'310.00	2'986'308.00	3'031'496.85
Baurechtszinsen	75'330.00	76'823.55	79'313.20
Ertragsminderungen durch Leerstände	-4'000.00	-11'364.60	-2'474.35
<b>Total Mietzinseinnahmen</b>	<b>3'053'640.00</b>	<b>3'051'766.95</b>	<b>3'108'335.70</b>
<b>Übriger Ertrag</b>			
Diverser Ertrag	124'180.00	135'855.45	132'477.65
<b>Total Übriger Ertrag</b>	<b>124'180.00</b>	<b>135'855.45</b>	<b>132'477.65</b>
<b>Total betrieblicher Ertrag</b>	<b>3'177'820.00</b>	<b>3'187'622.40</b>	<b>3'240'813.35</b>
<b>Betrieblicher Aufwand / -unterhalt</b>			
Unterhalt und Reparaturen	322'100.00	336'138.85	315'528.72
Auflösung Rückstellungen Grossreparaturen	-63'600.00	-56'798.80	-93'740.05
Hauswartung	18'980.00	19'212.75	18'959.50
Gebäudeversicherungen und Gebühren	28'500.00	28'501.95	30'769.85
Energie- und Entsorgungsaufwand	35'100.00	35'163.55	34'111.20
TV-Gebühren	19'800.00	18'870.75	19'892.95
Mietzinse und Baurechtszinse	356'600.00	356'937.40	359'529.60
Verwaltungsaufwand	330'100.00	328'691.55	331'322.45
<b>Total betrieblicher Aufwand / -unterhalt</b>	<b>1'047'580.00</b>	<b>1'066'718.00</b>	<b>1'016'374.22</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen</b>	<b>2'130'240.00</b>	<b>2'120'904.40</b>	<b>2'224'439.13</b>
<b>Abschreibungen auf Anlagevermögen</b>			
Abschreibungen Immobilien	1'464'000.00	1'527'500.00	1'527'300.00
<b>Total Abschreibungen</b>	<b>1'464'000.00</b>	<b>1'527'500.00</b>	<b>1'527'300.00</b>
<b>Finanzaufwand</b>			
Bankspesen / -zinsen	150.00	162.30	124.40
Hypothekarzinsen	579'000.00	476'946.50	609'260.30
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>579'150.00</b>	<b>477'108.80</b>	<b>609'384.70</b>
<b>Finanzertrag</b>			
Bankzinsen	10.00	0.05	8.60
Zinsen Kontokorrent Stadt Chur	300.00	0.00	836.50
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>310.00</b>	<b>0.05</b>	<b>845.10</b>
<b>Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>87'400.00</b>	<b>116'295.65</b>	<b>88'599.53</b>
Direkte Steuern	80'000.00	110'928.40	81'631.50
<b>Jahresgewinn</b>	<b>7'400.00</b>	<b>5'367.25</b>	<b>6'968.03</b>

**Bilanz per 31. Dezember 2015**

**Aktiven**

**Umlaufvermögen**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
Flüssige Mittel	9'416.75	82'173.10
Forderungen aus Mieten / Baurechtszinsen	11'247.65	10'901.90
Forderungen aus Nebenkosten	34'145.00	36'043.85
Übrige kurzfristigen Forderungen	-	3.10
Kontokorrent Stadt Chur	1'910'645.74	2'410'177.59
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>1'965'455.14</b>	<b>2'539'299.54</b>

**Anlagevermögen**

Sachanlagen - Liegenschaften		
Albulastrasse 2/4	860'600.00	873'700.00
Giacomettistrasse 25/27	1'102'800.00	1'125'300.00
Rheinstrasse 157/159	1'489'000.00	1'511'600.00
Giacomettistrasse 57/59	1'933'900.00	1'973'300.00
Lindenquai 26/28	2'949'900.00	3'214'200.00
Poststrasse 37	2'249'000.00	2'486'300.00
Lindenquai 18	1'684'900.00	1'719'300.00
Masanserstrasse 2 - Stadthaus	6'269'500.00	6'832'800.00
Schellenbergstrasse 18 - Haus L	2'923'600.00	2'983'200.00
Baukonto Überbauung Areal Alte KEB	1'807'442.20	195'606.30
Parkhaus Obere Quader	3'222'900.00	3'492'700.00
Kasernenstrasse 2	199'100.00	199'100.00
In den Lachen, Parkplätze	62'000.00	63'200.00
Total Sachanlagen	26'754'642.20	26'670'306.30
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>26'754'642.20</b>	<b>26'670'306.30</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>28'720'097.34</b>	<b>29'209'605.84</b>

**Bilanz per 31. Dezember 2015**

**Passiven**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Fremdkapital</b>		
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	153'282.15	128'324.25
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	115'419.10	122'355.80
Passive Rechnungsabgrenzungen	96'700.00	79'300.00
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	4'857'500.00	390'000.00
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>5'222'901.25</b>	<b>719'980.05</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Darlehen	7'000'000.00	7'000'000.00
Hypotheken	7'545'000.00	12'477'500.00
Feste Vorschüsse	8'000'000.00	8'000'000.00
Rückstellungen		
Boilerentkalkungen	6'983.70	8'911.85
Grossreparaturen	542'524.10	599'322.90
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>23'094'507.80</b>	<b>28'085'734.75</b>
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>28'317'409.05</b>	<b>28'805'714.80</b>
<b>Eigenkapital</b>		
Genossenschaftskapital	146'000.00	146'000.00
Gesetzliche Gewinnreserve	29'200.00	29'200.00
Freiwillige Gewinnreserve	154'831.95	154'831.95
Gewinnvortrag	67'289.09	66'891.06
Jahresgewinn	5'367.25	6'968.03
	<b>72'656.34</b>	<b>73'859.09</b>
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>402'688.29</b>	<b>403'891.04</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>28'720'097.34</b>	<b>29'209'605.84</b>

**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 31.12.2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die eingeschränkte Revision der Vorjahresangaben ist von einer anderen Revisionsstelle vorgenommen worden. In ihrem Bericht vom 17. April 2015 hat diese eine nicht modifizierte Prüfungsaussage abgegeben.

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 2016

BDO



Paul Kumin

Leitender Revisor  
Zugelassener Revisionsexperte



ppa. Ralph Stirnimann

Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen  
Jahresrechnung  
Antrag über die Verteilung des Bilanzgewinnes

# Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)

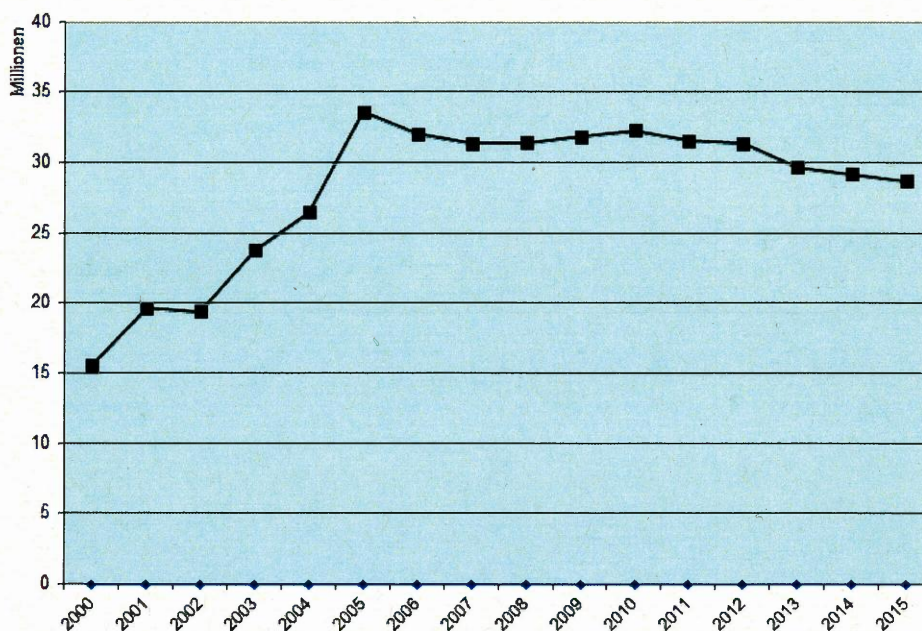
## Jahresbericht 2015

Die Rechnung der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) schliesst im Jahr 2015 bei Aufwendungen von Fr. 3'239'054.-- und Erträgen von Fr. 3'244'421.25 mit einem Gewinn von Fr. 5'367.25 ab.

Die von der Eidgenössischen Steuerverwaltung vorgegebenen Abschreibungsmöglichkeiten auf dem Buchwert konnten ausgeschöpft werden. Das gute Rechnungsergebnis ermöglichte zusätzliche Abschreibungen von insgesamt Fr. 890'000.--. Die Bilanzsumme beträgt per 31. Dezember 2015 Fr. 28'720'097.34. Der Cash Flow liegt bei Fr. 1'476'068.45. Der leichte Rücklauf der Bilanzsumme ist mit den Abschreibungen und der Aufwandentschädigung an die Stadt Chur begründet. Die Nettorendite vom Eigenkapital liegt bei 4.76%. Das Anteil-scheinkapital 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 - 2015



Chur, 31. Mai 2016

Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)

Urs Marti  
Präsident