



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

## **Jahresrechnung 2014**

**Erfolgsrechnung  
01.01.2014 – 31.12.2014**

**Bilanz per 31.12.2014**

Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)

**Erfolgsrechnung**

		Budget	Rechnung	Rechnung
		2014	2014	2013
<b>Konto</b>	<b>Aufwand</b>			
40000	Hypothekarzinsen	641'000.00	609'260.30	699'531.60
40020	Bankspesen und Zinsen	150.00	124.40	153.45
41000	Ertrags- und Kapitalsteuern	77'000.00	81'631.50	115'012.85
41500	Liegenschaftenschätzungen, Gutachten		494.40	222.00
41990	Übrige Gebühren und Abgaben	1'000.00	1'130.00	1'013.00
42000	Gebäudeversicherungen	29'620.00	29'639.85	29'721.60
43000	Hauswartlöhne	17'170.00	17'172.00	17'143.30
43010	Sozialleistungen	1'800.00	1'787.50	1'782.20
44000	Unterhalt Gebäude aussen	39'800.00	28'955.50	60'928.55
44010	Unterhalt Gebäude innen	143'000.00	159'133.65	78'340.05
44015	Unterhalt Technische Betriebseinrichtungen	35'000.00	27'687.30	13'400.30
44020	Unterhalt Umgebung	32'500.00	34'652.30	7'472.95
44040	Unterhalt Parkräume	10'400.00	8'333.25	2'927.95
44050	Servicearbeiten	10'800.00	11'706.80	9'898.05
44060	Unterhalt Maschinen und Geräte	4'900.00	8'417.25	4'947.00
44070	Verbrauchsmaterial	2'100.00	1'482.90	2'418.45
44080	Anschaffung Geräte und Mobiliar	21'500.00	20'561.70	19'523.85
44100	Dienstleistungen von Dritten	13'000.00	13'681.40	13'095.05
44120	Übriger Sachaufwand	1'000.00	798.40	5'900.30
44990	Nebenkosten der Leerstände	100.00	118.27	36.45
45000	Mietzinsen	18'600.00	18'566.00	18'566.00
45020	Baurechtszinsen	341'340.00	340'963.60	357'134.65
46000	Energie, Ver- und Entsorgung	32'800.00	34'111.20	32'426.70
46010	Kaminfeger, Service Brenner	-	-	80.50
46020	TV-Gebühren	20'290.00	19'892.95	20'699.15
47900	Verwaltungskosten	327'090.00	327'160.90	126'923.15
47910	Büromaterial und Drucksachen	2'500.00	3'138.25	2'500.00
47920	Spesen/Reise- u. Verpflegungszulagen	500.00	528.90	534.90
47930	Vermietungskosten	500.00	-	260.05
48100	Abschreibungen Immobilien	1'471'000.00	1'527'300.00	1'843'618.90
	<b>Total Aufwand</b>	<b>3'296'460.00</b>	<b>3'328'430.47</b>	<b>3'486'212.95</b>
<b>Konto</b>	<b>Ertrag</b>			
60000	Mietzinsen/Einnahmen	3'029'940.00	3'031'496.85	3'027'217.70
60050	Baurechtszinsen	77'770.00	79'313.20	89'627.45
60090	Ertragsminderung durch Leerstände	-3'930.00	-2'474.35	-4'138.95
60300	Bundesbeiträge zur Mietzinsverbilligung	8'700.00	8'243.00	10'104.00
61000	Pauschalbeiträge Mieter	91'220.00	90'772.50	91'763.30
61010	Einnahmen Waschgeld, Tumbler	8'000.00	9'194.50	7'713.80
61100	Übriger Liegenschaftenertrag	7'000.00	19'183.55	5'844.00
64900	Verwaltungserträge	4'900.00	5'084.10	4'854.15
68800	Aktivzinsen	20.00	8.60	12.80
68910	Zinsen Kontokorrent Stadt Chur	1'000.00	836.50	800.55
68920	Auflösung Rückstellungen Grossreparaturen	79'500.00	93'740.05	54'756.20
68930	Auflösung Rückstellungen Garantearbeiten	-	-	205'000.00
	<b>Total Ertrag</b>	<b>3'304'120.00</b>	<b>3'335'398.50</b>	<b>3'493'555.00</b>
	<b>Gewinn</b>	<b>7'660.00</b>	<b>6'968.03</b>	<b>7'342.05</b>

**Bilanz per**

31. Dezember 2014

Vorjahr 2013

**Aktiven**

Graubündner Kantonalbank, Chur	79'069.90	5'422.40
UBS AG, Chur	3'103.20	2'895.25
Kontokorrent Stadt Chur	2'410'177.59	1'610'020.21
Debitoren Mieten/Baurechtszinsen	10'901.90	12'875.25
Debitoren Nebenkosten	36'043.85	33'358.95
Debitor Verrechnungssteuer	3.10	4.50
<b>Liegenschaften</b>	<b>26'670'306.30</b>	<b>28'002'000.00</b>
Albulastrasse 2/4	873'700.00	887'000.00
Giacomettistrasse 25/27	1'125'300.00	1'148'200.00
Rheinstrasse 157/159	1'511'600.00	1'534'600.00
Giacomettistrasse 57/59	1'973'300.00	2'013'500.00
Lindenquai 26/28	3'214'200.00	3'483'800.00
Poststrasse 37	2'486'300.00	2'727'200.00
Lindenquai 18	1'719'300.00	1'754'300.00
Masanserstrasse 2 - Stadthaus	6'832'800.00	7'377'900.00
Schellenbergstrasse 18 - Haus L	2'983'200.00	3'044'000.00
Baukonto Überbauung Areal Alte KEB	195'606.30	-
Parkhaus Obere Quader	3'492'700.00	3'768'000.00
Kasernenstrasse 2	199'100.00	199'100.00
In den Lachen, Parkplätze	63'200.00	64'400.00
<b>Total Aktiven</b>	<b>29'209'605.84</b>	<b>29'666'576.56</b>

**Passiven**

Kreditoren	128'324.25	70'638.20
Vorauszahlungen Mieten	86'601.80	69'970.55
Akonto-Zahlungen Heiz- und Nebenkostenabrechnungen	35'754.00	35'820.00
<b>Darlehen/Hypotheken</b>		
Darlehen	7'000'000.00	7'000'000.00
Hypotheken	20'867'500.00	21'282'500.00
<b>Nebenkostenabrechnung</b>		
Rückstellungen Boilerentkalkungen	8'911.85	7'091.85
<b>Rückstellungen</b>		
Rückstellungen für Grossreparaturen	599'322.90	693'062.95
Transitorische Passiven	79'300.00	104'000.00
Anteilscheinkapital	146'000.00	146'000.00
Gesetzliche Reserven	29'200.00	29'200.00
Freiwillige Reserven	154'831.95	154'831.95
<b>Gewinn</b>	<b>73'859.09</b>	<b>73'461.06</b>
Gewinnvortrag	66'891.06	66'119.01
Gewinn	6'968.03	7'342.05
<b>Total Passiven</b>	<b>29'209'605.84</b>	<b>29'666'576.56</b>

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 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand 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 Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Chur, 17. April 2015

### RRT AG Treuhand & Revision

G. Cappellin  
Revisionsexperte

  
L. Engler  
Revisor  
Leitender Revisor

Beilage Jahresrechnung

# Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)

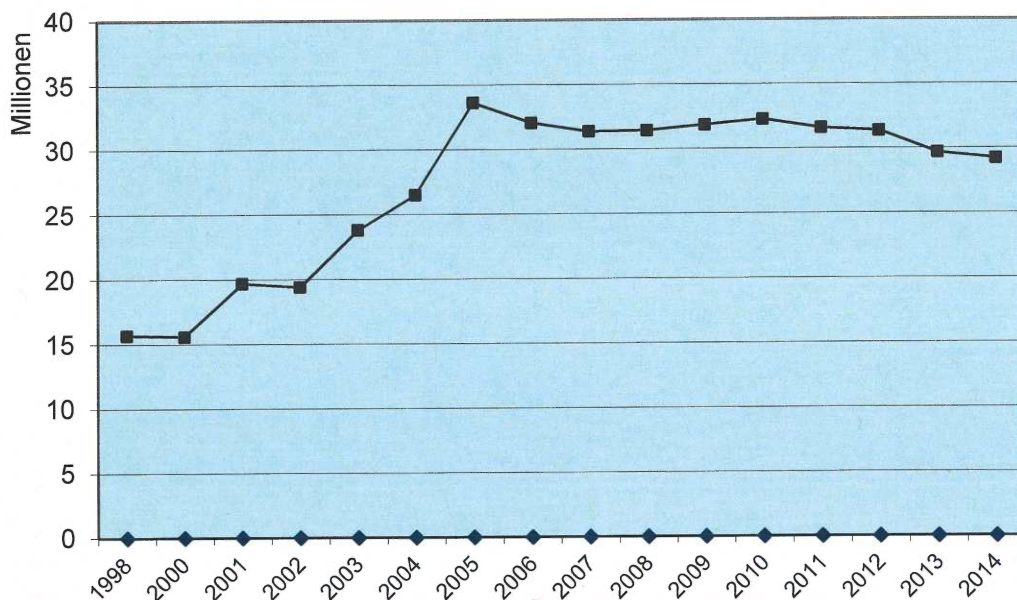
## Jahresbericht 2014

Die Rechnung der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) schliesst im Jahr 2014 bei Aufwendungen von Fr. 3'328'430.47 und Erträgen von Fr. 3'335'398.50 mit einem Gewinn von Fr. 6'968.03 ab.

Die von der Eidgenössischen Steuerverwaltung vorgegebenen Abschreibungsmöglichkeiten auf dem Buchwert konnten ausgeschöpft werden. Das gute Rechnungsergebnis ermöglichte zusätzliche Abschreibungen von insgesamt Fr. 850'000.--. Die Bilanzsumme beträgt per 31. Dezember 2014 Fr. 29'209'605.84. Der Cash Flow liegt bei Fr. 1'440'527.98. Der leichte Rücklauf der Bilanzsumme ist mit den Abschreibungen und der Aufwandentschädigung an die Stadt Chur begründet. Die Nettorendite vom Eigenkapital liegt bei 6.56%. 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 und Rückstellungen vornehmen. Die Kundenzufriedenheit wird als hoch beurteilt. Die im Berichtsjahr erfolgten Kündigungen sind im üblichen Rahmen.

### Entwicklung der Bilanzsumme 1998 - 2014



Chur, 19. Mai 2015

Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)

Urs Marti  
Präsident