



Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)

Jahresrechnung 2023

**Erfolgsrechnung
01.01.2023 – 31.12.2023**

Bilanz per 31.12.2023

Anhang zur Bilanz

Erfolgsrechnung 2023

| | BUDGET 2023 | RG 2023 | RG 2022 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| | CHF | CHF | CHF |
| Mietzinseinnahmen | | | |
| Mietzinsen | 4'843'900.00 | 4'842'370.70 | 4'801'029.85 |
| Baurechtszinsen | 75'300.00 | 75'330.00 | 75'330.00 |
| Ertragsminderungen durch Leerstände | -36'500.00 | -19'225.95 | -31'240.30 |
| Total Mietzinseinnahmen | 4'882'700.00 | 4'898'474.75 | 4'845'119.55 |
| Übriger Ertrag | | | |
| Diverser Ertrag | 110'800.00 | 100'753.69 | 173'392.97 |
| Total Übriger Ertrag | 110'800.00 | 100'753.69 | 173'392.97 |
| Total betrieblicher Ertrag | 4'993'500.00 | 4'999'228.44 | 5'018'512.52 |
| Betrieblicher Aufwand / -unterhalt | | | |
| Unterhalt und Reparaturen | 647'000.00 | 486'356.00 | 833'339.75 |
| Auflösung Rückstellungen Grossreparaturen | -65'000.00 | -34'724.65 | -271'227.00 |
| Hauswartung | 24'800.00 | 25'130.35 | 24'669.35 |
| Gebäudeversicherungen und Gebühren | 36'900.00 | 36'413.35 | 35'016.80 |
| Energie- und Entsorgungsaufwand | 71'700.00 | 54'189.74 | 47'897.07 |
| Mietzinse und Baurechtszinse | 632'200.00 | 631'853.40 | 632'024.40 |
| Verwaltungsaufwand | 197'800.00 | 199'140.40 | 197'126.35 |
| Total betrieblicher Aufwand / -unterhalt | 1'545'400.00 | 1'398'358.59 | 1'498'846.72 |
| Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern Abschreibungen und Rückstellungen | 3'448'100.00 | 3'600'869.85 | 3'519'665.80 |
| Abschreibungen auf Anlagevermögen | | | |
| Abschreibungen Immobilien | 1'009'400.00 | 1'009'400.00 | 1'050'800.00 |
| Total Abschreibungen | 1'009'400.00 | 1'009'400.00 | 1'050'800.00 |
| Rückstellungen | | | |
| Rückstellungen für Grossreparaturen | 235'700.00 | 235'700.00 | 245'400.00 |
| Total Rückstellungen | 235'700.00 | 235'700.00 | 245'400.00 |
| Finanzaufwand | | | |
| Bankspesen / -zinsen | 400.00 | 407.70 | 409.15 |
| Hypothekarzinsen | 822'000.00 | 738'509.90 | 476'172.95 |
| Total Finanzaufwand | 822'400.00 | 738'917.60 | 476'582.10 |
| Fondseinlage | | | |
| Unterstützungsbeitrag Mietzins | 85'000.00 | 67'385.00 | 84'670.00 |
| Total Fondseinlage | 85'000.00 | 67'385.00 | 84'670.00 |
| Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg | | | |
| Ausserordentliche Abschreibungen | 485'000.00 | 720'000.00 | 880'000.00 |
| Total Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg | 485'000.00 | 720'000.00 | 880'000.00 |
| Jahresergebnis vor Steuern | 810'600.00 | 829'467.25 | 782'213.70 |
| Direkte Steuern | 153'600.00 | 174'677.50 | 175'245.00 |
| Jahresgewinn | 657'000.00 | 654'789.75 | 606'968.70 |

Bilanz per 31. Dezember 2023

Aktiven

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------------|----------------------|
| | CHF | CHF |
| Umlaufvermögen | | |
| Flüssige Mittel | 24'708.70 | 25'485.50 |
| Forderungen aus Mieten/Baurechtszinsen | 66'913.45 | 26'676.70 |
| Forderungen aus Nebenkosten | 98'631.20 | 86'544.45 |
| Kontokorrent Stadt Chur | 289'547.44 | 3'597'720.44 |
| Vorauszahlungen Kreditoren | 53'495.35 | 44'363.25 |
| Total Umlaufvermögen | 533'296.14 | 3'780'790.34 |
| Anlagevermögen | | |
| Sachanlagen - Liegenschaften | | |
| Albulastrasse 2/4 | 647'100.00 | 647'100.00 |
| Giacomettistrasse 25/27 | 321'900.00 | 328'400.00 |
| Rheinstrasse 157/159 | 933'500.00 | 933'500.00 |
| Giacomettistrasse 57/59 | 1'291'000.00 | 1'317'300.00 |
| Lindenquai 26/28 | 1'873'700.00 | 1'911'900.00 |
| Poststrasse 37 | 2'339'500.00 | 2'375'100.00 |
| Lindenquai 18 | 1'341'300.00 | 1'368'700.00 |
| Calandastrasse 52 | 3'837'200.00 | 3'915'500.00 |
| Calandastrasse 56 | 4'364'100.00 | 4'453'200.00 |
| Calandastrasse 58 | 4'376'900.00 | 4'466'200.00 |
| Calandastrasse 60 | 3'791'600.00 | 3'869'000.00 |
| Calandastrasse 62a | 6'914'700.00 | 7'055'800.00 |
| Calandastrasse 62b | 3'848'500.00 | 3'927'000.00 |
| Calandastrasse 52-62, Einstellhalle | 2'750'700.00 | 2'806'800.00 |
| Masanserstrasse 2 - Stadthaus | 3'583'400.00 | 3'732'700.00 |
| Schellenbergstrasse 18 - Haus L | 2'078'000.00 | 2'120'400.00 |
| Parkhaus Obere Quader | 2'322'700.00 | 2'370'100.00 |
| Kasernenstrasse 2 | 199'100.00 | 199'100.00 |
| Kasernenstrasse 2a, Parz. 7000 | 131'000.00 | 131'000.00 |
| Neubuchstrasse 21 | 1'020'800.00 | 1'767'300.00 |
| Baukonto Sanierung Giacomettistrasse 57/59 | 1'567'215.60 | 812'379.25 |
| Total Sachanlagen | 49'533'915.60 | 50'508'479.25 |
| Finanzanlagen | | |
| Aktien Stadthalle Chur | 3'458'512.00 | 3'458'512.00 |
| Total Finanzanlagen | 3'458'512.00 | 3'458'512.00 |
| Total Anlagevermögen | 52'992'427.60 | 53'966'991.25 |
| Total Aktiven | 53'525'723.74 | 57'747'781.59 |

Bilanz per 31. Dezember 2023**Passiven****Fremdkapital****Kurzfristiges Fremdkapital**

| | 2023 CHF | 2022 CHF |
|--|---------------------|---------------------|
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 293'793.55 | 250'016.10 |
| Vorauszahlungen Mietzinsen Abacus | 252'504.35 | 252'153.75 |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | 37'454.00 | 36'135.00 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen | 175'000.00 | 176'000.00 |
| Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | 5'850'000.00 | 2'555'000.00 |
| Kurzfristige verzinsliche Darlehen Stadt Chur | | 5'000'000.00 |
| Total kurzfristiges Fremdkapital | 6'608'751.90 | 8'269'304.85 |

Langfristiges Fremdkapital

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | | |
| Darlehen Stadt Chur | 18'000'000.00 | 15'000'000.00 |
| Hypotheken | 23'700'000.00 | 26'505'000.00 |
| Feste Vorschüsse | 3'000'000.00 | 6'000'000.00 |

Rückstellungen

| | | |
|--------------------|--------------|------------|
| Boilerentkalkungen | 20'296.90 | 18'576.90 |
| Grossreparaturen | 1'058'894.05 | 857'918.70 |

Fonds-Verbindlichkeiten

| | | |
|------------------------------|-----------|-----------|
| Unterstützungsfonds Mietzins | 75'055.00 | 82'475.00 |
|------------------------------|-----------|-----------|

Total langfristiges Fremdkapital

| | | |
|--|----------------------|----------------------|
| | 45'854'245.95 | 48'463'970.60 |
|--|----------------------|----------------------|

Total Fremdkapital

| | | |
|--|----------------------|----------------------|
| | 52'462'997.85 | 56'733'275.45 |
|--|----------------------|----------------------|

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 | 77'904.19 | 77'505.49 |
| Jahresgewinn | 654'789.75 | 606'968.70 |
| | 732'693.94 | 684'474.19 |

Total Eigenkapital

| | | |
|--|---------------------|---------------------|
| | 1'062'725.89 | 1'014'506.14 |
|--|---------------------|---------------------|

Total Passiven

| | | |
|--|----------------------|----------------------|
| | 53'525'723.74 | 57'747'781.59 |
|--|----------------------|----------------------|

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.

| | 2023 | 2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven | | |
| Buchwert Liegenschaften | 49'533'915.60 | 50'508'479.25 |
| Hypotheken und Darlehen | 50'550'000.00 | 55'060'000.00 |
| Brandversicherungswerte der Sachanlagen | | |
| Gebäudeversicherungswert | 96'909'867.00 | 89'719'377.00 |
| 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 | 77'904.19 | 77'505.49 |
| Jahresgewinn | 654'789.75 | 606'968.70 |
| Bilanzgewinn | 732'693.94 | 684'474.19 |
| 4.5 % Verzinsung Anteilscheinkapital | 6'570.00 | 6'570.00 |
| Gesetzliche Gewinnreserve | | |
| Total vor Ablieferung Gewinnanteil an Stadt Chur | 726'123.94 | 677'904.19 |
| Ablieferung Gewinnanteil an Stadt Chur | 650'000.00 | 600'000.00 |
| Vortrag auf neue Rechnung | 76'123.94 | 77'904.19 |

An die ordentliche
Generalversammlung der
Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur
(WSC)
7000 Chur

Chur, 8. April 2024

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die eingeschränkte Revision der Vorjahresangaben ist von einer anderen Revisionsstelle vorgenommen worden.

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 Fehlauissagen 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 Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Freundliche Grüsse

BMU Treuhand AG



M. Bundi
zugel. Revisionsexperte
Leitender Revisor



M. Schädler
zugel. Revisionsexperte

- Beilagen
- Jahresrechnung

Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)

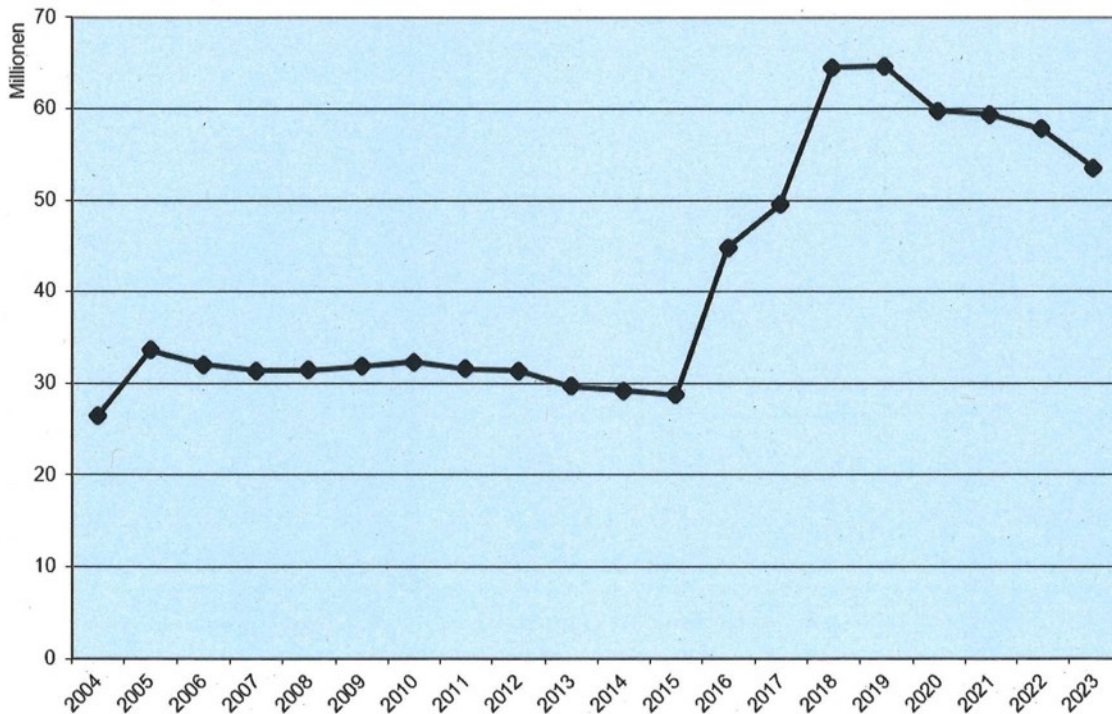
Jahresbericht 2023

Die Rechnung der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC) schliesst im Jahr 2023 bei Aufwendungen von Fr. 4'379'163.34 und Erträgen von Fr. 5'033'953.09, vor Ablieferung des Gewinnanteils an die Stadt Chur in der Höhe von Fr. 650'000.--, mit einem Gewinn von Fr. 654'789.75 ab. Das gute Rechnungsergebnis ermöglichte Abschreibungen von Fr. 1'729'400.--. Der Cash Flow beträgt im Berichtsjahr Fr. 2'585'165.10.

Die von der Eidgenössischen Steuerverwaltung vorgegebenen Abschreibungsmöglichkeiten auf dem Buchwert konnten ausgeschöpft werden. Die Bilanzsumme beträgt per 31. Dezember 2023 Fr. 53'525'723.74. 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 2004 - 2023



Chur, 28. Mai 2024

Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC)

Urs Marti
Präsident