



www.wohnenbis25.ch



Genossenschaft wohnen bis fünfundzwanzig Samedan
Suot Staziun 1, 7503 Samedan

Geschäftsbericht 2017

5. Geschäftsbericht der Genossenschaft wohnen bis fünfundzwanzig Samedan

Gegründet am 27. November 2012

Genossenschafterinnen und Genossenschaffer

Am 31. Dezember 2017 umfasste „wohnen bis fünfundzwanzig“ 120 Genossenschafterinnen und Genossenschaffer. Ein Genossenschaffer ist im 2017 ausgetreten.

Genossenschaftsverwaltung

Präsident	Ernst Huber, Samedan
Vizepräsident	Reto Roner, Samedan
Aktuarin	Nadia Höhener, Pontresina
Kassierin	Roberta Piconi, St. Moritz
Mitglied	Remo Püntener, Samedan

Revisionsstelle

Delnon Treuhand & Revisions AG, Zuoz

Hausverwaltung

Morell & Giovanoli Treuhand, San Bastiaun 11, 7503 Samedan
Tel. 081 750 50 00 info@morell-giovanoli.ch

Vorwort

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschaffer

Das Geschäftsjahr 2017 ist abgeschlossen und Sie halten die 4. Jahresrechnung in der Hand. Mit dieser informieren wir Sie über die Auslastung des Wohnhauses und die Finanzen der Genossenschaft wohnen bis 25.

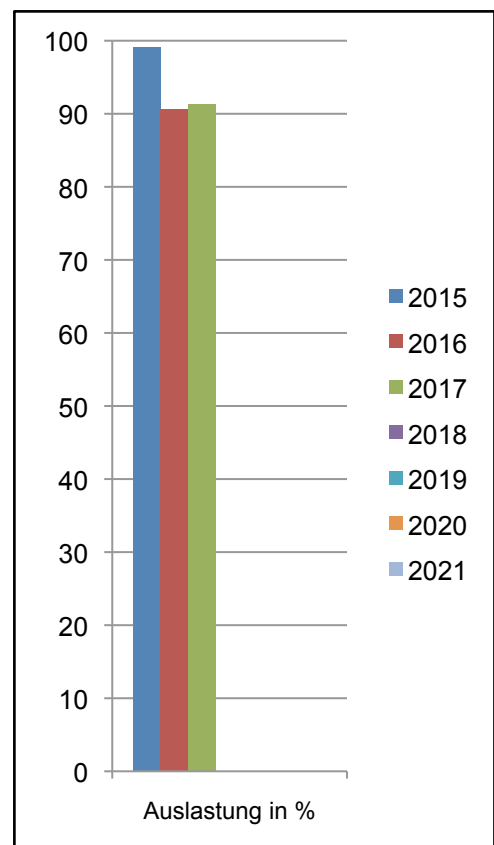
Im Jahr 2017 konnte das Wohnhaus nicht voll ausgelastet werden. Erfreulich ist jedoch, dass mit dem Wohnungsleerstand von ca. 9% die vom Gesetz her erlaubten möglichen Abschreibungen, Rückstellungen und Amortisationen vollumfänglich getätigt werden konnten. Schlussendlich resultiert ein Jahresergebnis wie im Vorjahr.

Der Genossenschaftsvorstand verfolgt den Wohnungsmarkt fortlaufend und versucht diesbezüglich mit Massnahmen zu reagieren, damit das Haus möglichst gut ausgelastet ist.

In diesem Bericht sind neu Kennzahlen mit Grafiken eingebaut, damit die Auslastung und der Geschäftsgang mit den Vorjahren einfach verglichen werden können.

Herzlichen Dank an die Genossenschaffer, die Vorstandsmitglieder, die Hausverwaltung, den Mieterinnen und Mieter und allen die „wohnen bis 25“ unterstützen.

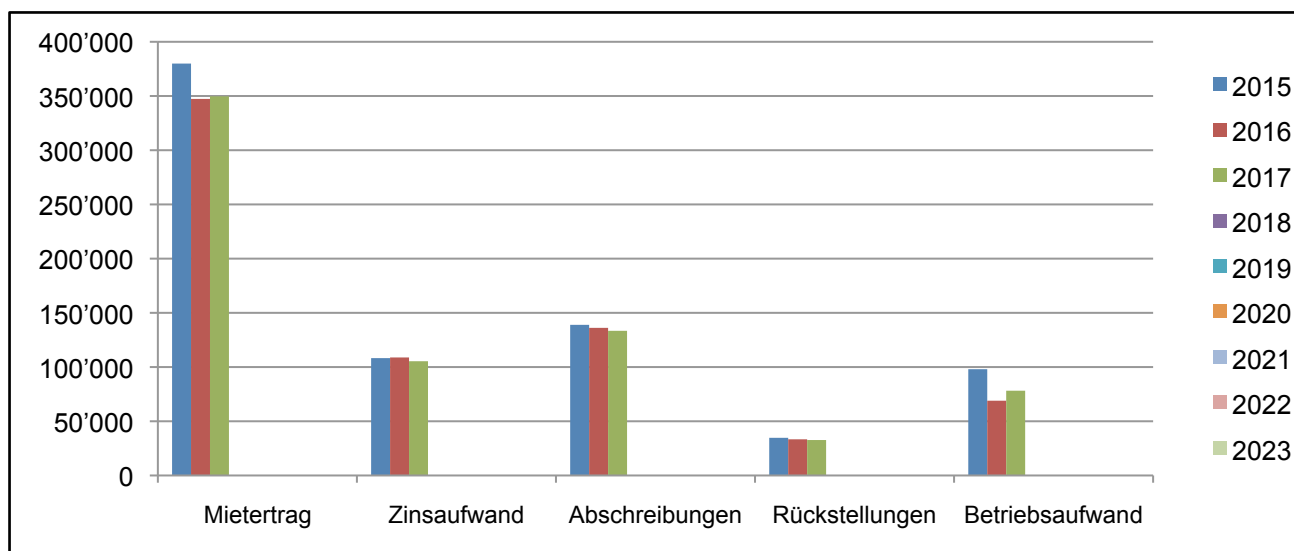
Ernst Huber, Präsident



Wohnungsauslastung 2017 91.3 %

Aufwand/Ertrag			Erfolgsrechnung 2016
Abschreibungen	133 431.37		136 154.40
Abschreibungen	133 431.37		136 154.40
Rückstellungen	32 690.65		33 357.85
Rückstellungen Erneuerungsfond	32 690.65		33 357.85
Betriebsgewinn 2 / Deckungsbeitrag 4		3 575.68	- 12 403.20
Finanzerfolg	522.88		362.10
Finanzaufwand	630.55		429.40
Bank- und Postkontospesen	630.55		429.40
Finanzertrag		107.67	67.30
Zinsertrag Baukonto		22.57	4.05
Zinsertrag Geldanlagen / Beteiligungen		85.10	63.25
Betriebsgewinn 2 / Deckungsbeitrag 5		3 052.80	- 12 765.30
Jahreserfolg vor Steuern		3 052.80	- 12 765.30
Steuern	1 293.30		1 590.15
Steuern	1 293.30		1 590.15
Kantons- und Gemeindesteuern (Vermögen)	1 293.30		1 590.15
Jahreserfolg 2017		1 759.50	- 14 355.45

Kennzahlen 2017 - Erfolgsrechnung



Erträge 2017

Mietertrag 349'676.50

Aufwand 2017

Zinsaufwand 105'372.05
 Abschreibungen 133'431.37
 Rückstellungen 32'690.65
 Betriebs-/Geschäftsaufwand 78'106.75

Jahresrechnung

Angaben in CHF

Erfolgsrechnung vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

	Aufwand	Ertrag	Erfolgsrechnung 2016
Erlös aus Leistungen			
Liegenschaftsertrag	349 676.50		347 320.00
Mietzinserträge	383 290.00		383 040.00
Mietzinserträge Wohnungen	353 050.00		352 800.00
Mietzinserträge Garagen	30 240.00		30 240.00
Erlösminderungen	- 33 613.50		- 35 720.00
Leerstandsverluste	- 33 613.50		- 35 720.00
Total Liegenschaftsertrag Brutto	349 676.50		347 320.00
Aufwand Liegenschaft			
Finanzierungsaufwand	101 872.05		108 845.35
Zinsaufwand	103 171.45		105 591.05
Zinsaufwand Hypotheken	95 905.30		97 848.40
Zinsaufwand Darlehen Wohnbaug. CH	7 266.15		7 742.65
Rückzahlung Grundverbilligung	- 1 299.40		2 254.30
Bürgschaftsprämien	- 1 590.10		1 963.60
Baurechtszins Suot Staziun 1 Samedan	290.70		290.70
Deckungsbeitrag 1		247 804.45	239 474.65
Betriebsaufwand	74 011.60		77 986.05
Laufender Unterhalt	33 589.80		28 364.30
Unterhalt Serviceverträge etc.	18 233.40		
Laufender Unterhalt und Reparaturen	15 356.40		28 364.30
Versicherungen	4 071.40		4 318.15
Kantonale Gebäudeversicherung	2 016.60		2 026.65
Gebäudesach-/Haftpflichtversicherung	2 054.80		2 291.50
Liegenschaftssteuern / Öffentliche Abgaben	8 622.00		14 149.00
Liegenschaftssteuern	8 622.00		14 149.00
Nebenkosten zu Lasten Genossenschaft	3 639.35		1 345.30
Nicht verteilbare Heiz- und Nebenkosten	3 433.50		900.00
Strom Leerwohnungen	205.85		445.30
Vermietungsaufwand	2 312.30		7 952.55
Inserate- und Werbeaufwand	2 312.30		7 952.55
Liegenschaftsverwaltung	21 776.75		21 776.75
Verwaltungskosten Dritte	21 776.75		21 776.75
Übriger Liegenschaftsaufwand	0.00		80.00
Übriger Liegenschaftsaufwand	0.00		80.00
Deckungsbeitrag 2		173 792.85	161 488.60
Geschäfts- / Verwaltungsaufwand	4 095.15		4 379.55
Büroaufwand	1 234.65		1 508.55
Beiträge	513.00		513.00
Übriger Büroaufwand	721.65		995.55
Organkosten	2 860.50		2 871.00
Honorare / Sitzungsgelder & Spesen	840.00		790.00
Generalversammlung	200.50		51.00
Revisionsstelle	1 820.00		2 030.00
Deckungsbeitrag 3		169 697.70	157 109.05

Das 2017 der Genossenschaft

Generalversammlung

5. ordentliche Generalversammlung 14. Juni 2017

Die 14 anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter werden mit Jahresbericht, Bericht über das Wohnhaus, Bilanz und Jahresrechnung inkl. Revisorenbericht für das Geschäftsjahr 2016 informiert. Die Versammlung genehmigte die Jahresrechnung 2016, die Entlastung der Verwaltung und die Verwendung des Rechnungsergebnisses einstimmig.

Genossenschaftsverwaltung

Die 5 Verwaltungsmitglieder sind für die Führung der Genossenschaft zuständig. Im vergangenen Jahr traf sich die Verwaltung lediglich zu 2 Sitzungen.

Wohnhaus

Im Sommer 2017 musste leider festgestellt werden, dass ein grösserer Baumangel in den Duschen / WC's vorhanden ist. An den Wänden löst sich der Verputz mit den darauf geklebten Feinsteinzeug- und Keramikplatten von den Betonwänden. Nach verschiedenen Abklärungen und Expertisen hat die Haftpflichtversicherung des Unternehmers, welcher für den verdeckten Mangel aufkommen muss, die Kostenübernahme für das Instandstellen gutgeheissen. Die Bau- und Instandstellungsarbeiten sind in Planung.



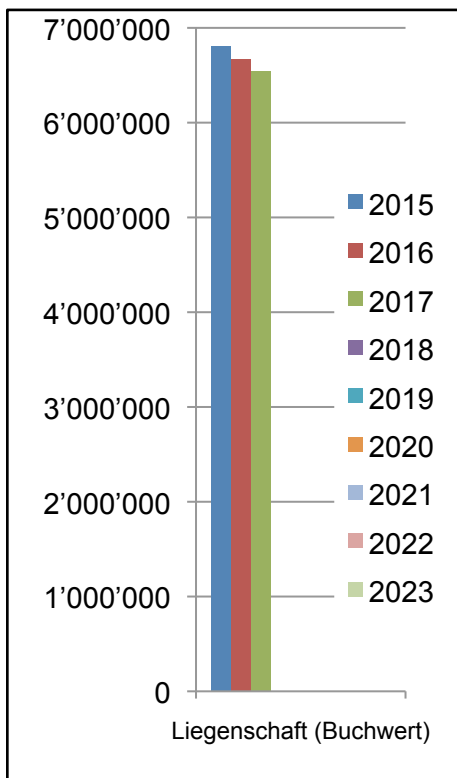
Jahresrechnung

Angaben in CHF

Bilanz per 31.12.2017

	Soll	Haben	Bilanz 2016
Aktiven			
Umlaufvermögen	210 985.62		164 275.10
Flüssige Mittel	202 364.37		156 464.15
Bank Kontokorrent	202 364.37		116 132.55
Bank Mitglieder-Konto	0.00		40 331.60
Forderungen	1 538.70		928.10
Debitoren Mietzinse	925.00		360.00
Debitoren Übrige	582.70		515.85
Debitor Verrechnungssteuer	31.00		52.25
Aktive Rechnungsabgrenzung	7 082.55		6 882.85
Transitorische Aktive	7 082.55		6 882.85
Anlagevermögen	6 545 384.70		6 675 316.07
Beteiligungen	7 250.00		3 750.00
Beteiligung Raiffeisenbank	200.00		200.00
Beteiligung Bürgschaftsgenossenschaft	2 550.00		2 550.00
Beteiligung hbg	4 500.00		1 000.00
Liegenschaften	6 538 134.70		6 671 566.07
Liegenschaft Suot Staziun 1 in Samedan	7 084 371.32		7 084 371.32
Wertberichtigung Liegenschaft	- 546 236.62		- 412 805.25
Total Aktiven	6 756 370.32		6 839 591.17
Passiven			
Fremdkapital Kurzfristig	50 799.40		55 420.20
Kurzfristige Verbindlichkeiten	23 125.40		30 926.60
Kreditoren allgemein	23 125.40		30 926.60
Passive Rechnungsabgrenzung	27 674.00		24 493.60
Transitorische Passiven	14 154.00		11 822.00
NK à Konto Zahlungen	- 1 488.00		- 1 610.40
Vorausbezahlte Mieten	15 008.00		14 282.00
Fremdkapital Langfristig	6 413 486.20		6 490 845.55
Langfristige Verbindlichkeiten	690 875.00		738 525.00
Darlehen Wohnbaugenossenschaft CH	690 875.00		738 525.00
Hypothekendarlehen	5 587 400.00		5 649 800.00
Festhypotheken	5 587 400.00		5 649 800.00
Rückstellungen	135 211.20		102 520.55
Rückstellung Erneuerungsfond	135 211.20		102 550.55
Eigenkapital	292 084.72		293 325.42
Grundkapital	389 800.00		392 800.00
Genossenschaftskapital	389 800.00		392 800.00
Reserven	- 97 715.28		- 99 474.58
Gewinn- / Verlustvortrag Vorjahre	- 99 474.78		- 85 119.13
Jahreserfolg 2017	1 759.50		14 355.45
Total Passiven	6 756 370.32		6 839 591.17

Kennzahlen 2017 - Bilanz



Liegenschaftswert (Buchwert)

Wertberichtigung 2017 - 133'431.37
 Stand 31. Dez. 2017 6'538'134.70

Darlehen WBG

Amortisation 2017 47'650.00
 Stand 31. Dez. 2017 690'875.00

Hypothehen

Amortisation 2017 62'400.00
 Stand 31. Dez. 2017 5'587'400.00

Erneuerungsfond

Einzahlung 2017 32'690.65
 Stand 31. Dez. 2017 135'211.20

Fremdkapital Total

Amortisation 2017 77'359.35
 Stand 31. Dez. 2017 6'413'486.20

