

**Genossenschaft Generationenhaus Masein**  
**7425 Masein**

**Bericht der Revisionsstelle**  
zur eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2022

**Revisionsbericht**

**Bilanz**

per 31. Dezember 2022

**Erfolgsrechnung**

vom 1. Januar 2022

bis 31. Dezember 2022

**Anhang**

**Antrag über die Verwendung  
des Bilanzgewinnes / Bilanzverlustes (-)**

**Geldflussrechnung**

**Abschreibungstabelle**

Spitalstrasse 1  
CH-7430 Thusis

Telefon +41 81 650 06 00  
Telefax +41 81 650 06 06  
thusis@gredig-partner.ch  
www.gredig-partner.ch

Geschäftsführung:  
Karin Iseppi, dipl. Treuhandexpertin  
Curdin Mayer, dipl. Treuhandexperte  
Fabio Giovanoli, dipl. Treuhandexperte

**Gredig + Partner AG**  
Treuhand Steuern Revision



## **Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision**

an die Generalversammlung

### **der Genossenschaft Generationenhaus Masein**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Generationenhaus Masein für das am 31. Dezember 2022 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. Mitarbeiter unserer Gesellschaft haben im Berichtsjahr bei der Buchführung mitgewirkt. An der Eingeschränkten Revision waren sie nicht beteiligt.

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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Thusis, 24. April 2023

**Gredig + Partner AG**

Karin Iseppi  
Revisionsexpertin  
Leitende Revisorin

ppa. Diana Lombris

Jahresrechnung und Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns 2022

# Genossenschaft Generationenhaus Masein, 7425 Masein

Bilanz per 31.12.2022

Konto	Bezeichnung	Aktuell CHF		Vorjahr CHF	
<b>Aktiven</b>					
<b>Umlaufvermögen</b>					
1020	KK GKB 10 329.536.400 <b>Flüssige Mittel</b>	140 167.72 <b>140 167.72</b>	5.2 %	112 310.92 <b>112 310.92</b>	4.1 %
1300	Bezahlter Aufwand des Folgejahrs	3 079.45		466.70	
1301	Noch nicht erhaltener Ertrag <b>Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	968.20 <b>4 047.65</b>	0.2 %	2 520.85 <b>2 987.55</b>	0.1 %
	<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>144 215.37</b>	5.3 %	<b>115 298.47</b>	4.3 %
<b>Anlagevermögen</b>					
1500	Maschinen und Apparate	1.00		1.00	
1510	Mobiliar und Einrichtungen <b>Mobile Sachanlagen</b>	200.00 <b>201.00</b>	0.0 %	500.00 <b>501.00</b>	0.0 %
1600	Generationenhaus Masein <b>Immobile Sachanlagen</b>	2 556 000.00 <b>2 556 000.00</b>	94.7 %	2 596 000.00 <b>2 596 000.00</b>	95.7 %
	<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>2 556 201.00</b>	94.7 %	<b>2 596 501.00</b>	95.8 %
	<b>Total Aktiven</b>	<b>2 700 416.37</b>	100.0 %	<b>2 711 799.47</b>	100.0 %

# Genossenschaft Generationenhaus Masein, 7425 Masein

Bilanz per 31.12.2022

Konto	Bezeichnung	Aktuell CHF		Vorjahr CHF	
<b>Passiven</b>					
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>					
2260	Darlehen	60 000.00		0.00	
	<b>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>60 000.00</b>	2.2 %		
2300	Noch nicht bezahlter Aufwand	4 959.50		5 101.30	
2301	Erhaltener Ertrag des Folgejahres	5 760.00		7 260.00	
2340	Rückstellungen für Steuern	32 892.00		15 320.00	
	<b>Passive Rechnungsabgrenzung, kurzfristige Rückstellungen</b>	<b>43 611.50</b>	1.6 %	<b>27 681.30</b>	1.0 %
	<b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>103 611.50</b>	3.8 %	<b>27 681.30</b>	1.0 %
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>					
2450	Darlehen	63 000.00		63 000.00	
2451	Hypothek GKB 10 329.536.402	1 706 000.00		1 738 000.00	
	<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>1 769 000.00</b>	65.5 %	<b>1 801 000.00</b>	66.4 %
	<b>Total Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>1 769 000.00</b>	65.5 %	<b>1 801 000.00</b>	66.4 %
<b>Eigenkapital</b>					
2800	Genossenschaftskapital	773 000.00		869 000.00	
	<b>Genossenschaftskapital</b>	<b>773 000.00</b>	28.6 %	<b>869 000.00</b>	32.1 %
2950	Gesetzlicher Reservefonds	14 118.17		3 348.72	
2979	Jahresgewinn/-verlust (-)	40 686.70		10 769.45	
	<b>Reserven und Jahresgewinn oder Jahresverlust</b>	<b>54 804.87</b>	2.0 %	<b>14 118.17</b>	0.5 %
	<b>Total Eigenkapital</b>	<b>827 804.87</b>	30.7 %	<b>883 118.17</b>	32.6 %
	<b>Total Passiven</b>	<b>2 700 416.37</b>	100.0 %	<b>2 711 799.47</b>	100.0 %

# Genossenschaft Generationenhaus Masein, 7425 Masein

Erfolgsrechnung von 01.01.2022 bis 31.12.2022

Aktuell CHF

Vorjahr CHF

		Aktuell CHF		Vorjahr CHF	
<b>Betrieblicher Ertrag aus Lieferungen und Leistungen</b>					
<b>Dienstleistungserlöse</b>					
3400	Bruttoerlöse Wohnungen	105 888.85		107 087.70	
3402	Bruttoerlöse Parkplätze	6 000.00		6 000.00	
	<b>Dienstleistungserlöse</b>	<b>111 888.85</b>	100.0 %	<b>113 087.70</b>	100.0 %
	<b>Total Dienstleistungserlöse</b>	<b>111 888.85</b>	100.0 %	<b>113 087.70</b>	100.0 %
	<b>Total Betrieblicher Ertrag aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>111 888.85</b>	100.0 %	<b>113 087.70</b>	100.0 %
	<b>Bruttoergebnis nach Material- und Warenaufwand</b>	<b>111 888.85</b>	100.0 %	<b>113 087.70</b>	100.0 %
<b>Personalaufwand</b>					
<b>Personalaufwand</b>					
5200	Bruttolöhne	-4 207.70		-4 200.00	
	Lohnaufwand	-4 207.70	-3.8 %	-4 200.00	-3.7 %
	<b>Total Personalaufwand</b>	<b>-4 207.70</b>	-3.8 %	<b>-4 200.00</b>	-3.7 %
<b>Sozialversicherungsaufwand</b>					
5700	AHV, IV, EO, ALV, FAK	-357.40		-366.30	
5730	Unfallversicherung	-100.00		-100.00	
	<b>Total Sozialversicherungsaufwand</b>	<b>-457.40</b>	-0.4 %	<b>-466.30</b>	-0.4 %
	<b>Total Personalaufwand</b>	<b>-4 665.10</b>	-4.2 %	<b>-4 666.30</b>	-4.1 %
	<b>Bruttoergebnis nach Personalaufwand</b>	<b>107 223.75</b>	95.8 %	<b>108 421.40</b>	95.9 %

# Genossenschaft Generationenhaus Masein, 7425 Masein

Erfolgsrechnung von 01.01.2022 bis 31.12.2022

		Aktuell CHF		Vorjahr CHF	
<b>Übr. betr. Aufw., Abschr. + WB, sowie Finanzergebnis</b>					
<b>Raumaufwand</b>					
6050	URE Liegenschaft	-1 409.10		-816.00	
6060	Pacht Photovoltaik-Anlage	-2 800.20		-2 800.20	
	<b>Total Raumaufwand</b>	<b>-4 209.30</b>	<b>-3.8 %</b>	<b>-3 616.20</b>	<b>-3.2 %</b>
<b>URE</b>					
6100	URE Lift	-3 033.40		-3 017.45	
	<b>Total URE</b>	<b>-3 033.40</b>	<b>-2.7 %</b>	<b>-3 017.45</b>	<b>-2.7 %</b>
<b>Sachversich., Abgaben, Gebühren, Bewilligungen</b>					
6300	Sach- und Haftpflichtver- sicherungen	-2 097.40		-1 619.50	
	<b>Sachversicherungen</b>	<b>-2 097.40</b>	<b>-1.9 %</b>	<b>-1 619.50</b>	<b>-1.4 %</b>
	<b>Total Sachversich., Abgaben, Gebühren, Bewilligungen</b>	<b>-2 097.40</b>	<b>-1.9 %</b>	<b>-1 619.50</b>	<b>-1.4 %</b>
<b>Energie- und Entsorgungsaufwand</b>					
6400	Strom	-1 551.30		-1 599.45	
6430	Wasser / Abwasser	-1 243.00		-1 347.00	
	<b>Energieaufwand</b>	<b>-2 794.30</b>	<b>-2.5 %</b>	<b>-2 946.45</b>	<b>-2.6 %</b>
6460	Kehrichtabfuhr	-300.00		-300.00	
	<b>Entsorgungsaufwand</b>	<b>-300.00</b>	<b>-0.3 %</b>	<b>-300.00</b>	<b>-0.3 %</b>
	<b>Total Energie- und Entsorgungsaufwand</b>	<b>-3 094.30</b>	<b>-2.8 %</b>	<b>-3 246.45</b>	<b>-2.9 %</b>
<b>Verwalt.- und Informatikaufwand</b>					
6530	Buchführung, Beratungs- aufwand, Revision	-2 110.90		-2 363.20	
6559	Sonstiger Verwaltungsaufwand	-518.15		-598.95	
	<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-2 629.05</b>	<b>-2.4 %</b>	<b>-2 962.15</b>	<b>-2.6 %</b>
	<b>Total Verwalt.- und Informatikaufwand</b>	<b>-2 629.05</b>	<b>-2.4 %</b>	<b>-2 962.15</b>	<b>-2.6 %</b>

# Genossenschaft Generationenhaus Masein, 7425 Masein

Erfolgsrechnung von 01.01.2022 bis 31.12.2022

		Aktuell CHF		Vorjahr CHF	
	<b>Sonstiger betrieblicher Aufwand</b>				
6790	Sonstiger betrieblicher Aufwand	-683.80		-435.20	
	<b>Sonstiger betrieblicher Aufwand</b>	<b>-683.80</b>	-0.6 %	<b>-435.20</b>	-0.4 %
	<b>Total Sonstiger betrieblicher Aufwand</b>	<b>-683.80</b>	-0.6 %	<b>-435.20</b>	-0.4 %
	<b>EBITDA</b>	<b>91 476.50</b>	81.8 %	<b>93 524.45</b>	82.7 %
	<b>Abschreibungen und WB auf Positionen des AV</b>				
6821	Abschreibungen und WB Mobilier und Einrichtungen	-300.00		-400.00	
	<b>Abschreibungen und WB mobile Sachanlagen</b>	<b>-300.00</b>	-0.3 %	<b>-400.00</b>	-0.4 %
6830	Abschreibungen und WB Generationenhaus Masein	-40 000.00		-45 000.00	
	<b>Abschreibungen und WB immobile Sachanlagen</b>	<b>-40 000.00</b>	-35.8 %	<b>-45 000.00</b>	-39.8 %
	<b>Total Abschreibungen und WB auf Positionen des AV</b>	<b>-40 300.00</b>	-36.0 %	<b>-45 400.00</b>	-40.2 %
	<b>EBIT</b>	<b>51 176.50</b>	45.7 %	<b>48 124.45</b>	42.6 %
	<b>Finanzaufwand und Finanzertrag</b>				
6901	Darlehenszinsaufwand	-630.00		-630.00	
6902	Hypothekarzinsaufwand	-28 223.00		-28 719.00	
6940	Bankspesen	-64.80		-60.00	
	<b>Finanzaufwand</b>	<b>-28 917.80</b>	-25.9 %	<b>-29 409.00</b>	-26.0 %
	<b>Total Finanzaufwand und Finanzertrag</b>	<b>-28 917.80</b>	-25.9 %	<b>-29 409.00</b>	-26.0 %
	<b>Total Übr. betr. Aufw., Abschr. + WB, sowie Finanzergebnis</b>	<b>-84 965.05</b>	-75.9 %	<b>-89 705.95</b>	-79.3 %
	<b>EBT</b>	<b>22 258.70</b>	19.9 %	<b>18 715.45</b>	16.6 %

# Genossenschaft Generationenhaus Masein, 7425 Masein

Erfolgsrechnung von 01.01.2022 bis 31.12.2022

		Aktuell CHF		Vorjahr CHF	
<b>Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag</b>					
8518	Ausserordentlicher Ertrag	36 000.00		0.00	
	<b>Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag</b>	<b>36 000.00</b>	32.2 %		
	<b>Total Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag</b>	<b>36 000.00</b>	32.2 %		
	<b>Jahresgewinn/-verlust vor Steuern</b>	<b>58 258.70</b>	52.1 %	<b>18 715.45</b>	16.6 %
<b>Direkte Steuern</b>					
8900	Kantons- und Gemeindesteuern	-16 582.00		-7 046.00	
8901	Direkte Bundessteuern	-990.00		-900.00	
	<b>Total Direkte Steuern</b>	<b>-17 572.00</b>	-15.7 %	<b>-7 946.00</b>	-7.0 %
<b>Abschluss</b>					
<b>Gewinnverwendung</b>					
9200	Jahresgewinn/-verlust (-)	40 686.70		10 769.45	
	<b>Total Gewinnverwendung</b>	<b>40 686.70</b>	36.4 %	<b>10 769.45</b>	9.5 %
	<b>Total Abschluss</b>	<b>40 686.70</b>	36.4 %	<b>10 769.45</b>	9.5 %



# Genossenschaft Generationenhaus Masein, 7425 Masein

## Anhang zur Jahresrechnung 2022

### Bezeichnung

#### Genossenschaft Generationenhaus Masein, c/o Beatrix Vital, Parschins 1, 7425 Masein

Die Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe ihrer Mitglieder die Beschaffung von preisgünstigen und zweckmässigen Alterswohnungen und den Bau und Erwerb von Wohnhäusern oder Wohnungen, unter Ausschluss jeder spekulativer Absicht. Sie verfolgt im Besonderen den Zweck, den preisgünstigen Wohnungsbau im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetzgebung sowie entsprechender kantonaler und kommunaler Erlasse zu fördern. Sie ist Mitglied von WOHNEN SCHWEIZ - Verband der Baugenossenschaften. Die Genossenschaft kann Grundstücke oder Immobiliengesellschaften erwerben oder veräussern sowie Häuser bauen, erwerben, verwalten oder vermieten. Beim Verkauf eines Grundstückes ist den Mitgliedern vorab Gelegenheit zu geben, dieses zu einem angemessenen Preis zu erwerben. Die Genossenschaft beschränkt ihre Tätigkeit auf Bauten in der Gemeinde Masein.

#### Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechtes (32. Titel des Obligationenrechtes) erstellt.

Die Rechnungslegung erfordert vom Vorstand Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Der Vorstand entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

Erläuterungen zu a.o., einmaligen und periodenfremden Positionen in der Erfolgsrechnung	31.12.2022	31.12.2021
Konto 8518 "Ausserordentlicher Ertrag":		
Verzicht Genossenschafter auf Rückzahlung von Anteilscheinen	36'000.00	0.00
<b>Verbindlichkeiten ggü. Genossenschafter und nahestehenden Personen</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Darlehen (Konto 2260)	60'000.00	0.00
Darlehen (in Konto 2450 enthalten)	50'000.00	50'000.00
<b>Sonstige Angaben</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven	1'850'000.00	1'850'000.00
Pachtvertrag für Photovoltaik-Anlage mit der Rhienergie AG, Tamins, Laufzeit 01.11.2018-31.10.2033, Pachtzins p.a. (exkl. MWST)	2'599.80	2'599.80
<b>Anzahl Mitarbeiter</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Die Anzahl der Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt nicht über	10	10

#### Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

# Genossenschaft Generationenhaus Masein, 7425 Masein

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes / Bilanzverlustes (-) 2022

Bezeichnung	Geschäftsjahr	Vorjahr
	<b>CHF</b>	<b>CHF</b>
<b>Bilanzgewinn / Bilanzverlust (-)</b> (verfügbarer Saldo per 31. Dezember)	<b>40'686.70</b>	<b>10'769.45</b>
Vortrag vom Vorjahr	0.00	0.00
Jahresgewinn / Jahresverlust (-)	40'686.70	10'769.45
<b>abzüglich:</b>	<b>-40'686.70</b>	<b>-10'769.45</b>
Zuweisung in den gesetzlichen Reservefonds (Verzicht Genossenschafter auf Rückzahlung von Anteilscheinen)	-36'000.00	0.00
Zuweisung in den gesetzlichen Reservefonds	-4'686.70	-10'769.45
Verzinsung Genossenschaftskapital	0.00	0.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

# Genossenschaft Generationenhaus Masein, 7425 Masein

Geldflussrechnung vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

Bezeichnung

		CHF
<b>Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresgewinn / Jahresverlust (-)	40'686.70	
Abschreibungen	40'300.00	
A.o. Ertrag (Verzicht Genossenschafter auf Rückzahlung von Anteilscheinen)	-36'000.00	
	<b>44'986.70</b>	
<hr/>		
+/- ARA	-1'060.10	
<hr/>		
+/- Darlehen	60'000.00	
+/- PRA	-1'641.80	
+/- Rückstellung Steuern	17'572.00	
	<b>74'870.10</b>	
<hr/>		
<b>Geldfluss aus der Geschäftstätigkeit</b>		<b>119'856.80</b>
<hr/>		
<b>Investitionstätigkeit</b>		
<hr/>		
<b>Desinvestitionen</b>	<b>0.00</b>	
<hr/>		
<b>Investitionen</b>	<b>0.00</b>	
<hr/>		
<b>Geldfluss aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>0.00</b>
<hr/>		
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
<hr/>		
<b>Finanzierung</b>	<b>0.00</b>	
<hr/>		
Hypothek GKB 10 329.536.402	-32'000.00	
Genossenschaftskapital (Teilrückzahlung)	-60'000.00	
<b>Definanzierung</b>	<b>-92'000.00</b>	
<hr/>		
<b>Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-92'000.00</b>
<hr/>		
<b>Total Geldfluss</b>		<b>27'856.80</b>
<hr/>		
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>		
Bestand flüssige Mittel zu Periodenbeginn	112'310.92	
Bestand flüssige Mittel am Periodenende	140'167.72	
<hr/>		
<b>Total Geldfluss</b>		<b>27'856.80</b>

# Genossenschaft Generationenhaus Masein, 7425 Masein

## Abschreibungen per 31.12.2022

Konto	Bezeichnung	Geschäftsjahr	%	Vorjahr	%
1500	<b>Maschinen und Apparate</b>				
	Bilanzwert 01.01.2022	1.00		1.00	
	+ Zugänge				
	zusammen	1.00		1.00	
	- Abgänge				
	Buchwert vor Abschreibung	1.00	100.0 %	1.00	100.0 %
	verbuchte Abschreibungen				
	<b>Bilanzwert per 31.12.2022</b>	<b>1.00</b>	<b>100.0 %</b>	<b>1.00</b>	<b>100.0 %</b>
1510	<b>Mobiliar und Einrichtungen</b>				
	Bilanzwert 01.01.2022	500.00		900.00	
	+ Zugänge				
	zusammen	500.00		900.00	
	- Abgänge	300.00		400.00	
	Buchwert vor Abschreibung	200.00	100.0 %	500.00	100.0 %
	verbuchte Abschreibungen				
	<b>Bilanzwert per 31.12.2022</b>	<b>200.00</b>	<b>100.0 %</b>	<b>500.00</b>	<b>100.0 %</b>
1600	<b>Generationenhaus Masein</b>				
	Bilanzwert 01.01.2022	2 596 000.00		2 641 000.00	
	+ Zugänge				
	zusammen	2 596 000.00		2 641 000.00	
	- Abgänge				
	Buchwert vor Abschreibung	2 596 000.00	100.0 %	2 641 000.00	100.0 %
	verbuchte Abschreibungen	40 000.00	1.5 %	45 000.00	1.7 %
	<b>Bilanzwert per 31.12.2022</b>	<b>2 556 000.00</b>	<b>98.5 %</b>	<b>2 596 000.00</b>	<b>98.3 %</b>