



## Jahresrechnung 2008



Bilanz	1
Erfolgsrechnung	2
Anmerkungen zur Bilanz und Erfolgsrechnung	3
Anhang A Grundstücke	4
Anhang B Rückstellungen und Fonds	5
Anhang C Zweckgebundene Spenden	6
Anhang D Ertrag und Aufwand Baudenkmäler	6
Anhang E Risikomatrix	7

## Bilanz per 31. Dezember 2008

Aktiven in CHF	Anmerkung	Konto	31. Dezember 2008	31. Dezember 2007
Kasse		1000	0.00	0.00
Postkonto 85-778179-9		1010	257'797.05	113'635.62
RB Kontokorrent FIB		1020	50'012.50	0.00
Guthaben Vst		1025	63.85	130.80
Depositenkonto FIB		1030	0.00	0.00
Wertschriften FIB		1040	0.00	0.00
Debitoren		1050	0.00	0.00
Delkredere		1060	0.00	0.00
Transitorische Aktiven	1	1070	355'593.00	146'035.35
<b>Umlaufvermögen</b>		10	<b>663'466.40</b>	<b>259'801.77</b>
Huberhaus		1200	250'000.00	50'000.00
Türalihus		1210	1.00	1.00
<b>Liegenschaften</b>	2 / A	12	<b>250'001.00</b>	<b>50'001.00</b>
Mobiliar		1400	0.00	0.00
Hard- und Software		1410	0.00	0.00
<b>Weitere Anlagevermögen</b>		14	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>1</b>	<b>913'467.40</b>	<b>309'802.77</b>
<b>Passiven in CHF</b>				
Kreditoren	3	2000	27'708.15	590.00
Kreditor Löhne		2010	0.00	0.00
Transitorische Passiven	4	2020	21'529.85	2'000.00
<b>Fremdkapital</b>		20	<b>49'238.00</b>	<b>2'590.00</b>
<b>Baukredit und Darlehen</b>		21	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Bewilligte Rückstellungen		2400	0.00	0.00
Rückstellungen Huberhaus		2410	0.00	0.00
Rückstellungen Türalihus		2420	35'604.80	0.00
Rückstellungen Mollards-des-Aubert		2440	100'000.00	0.00
Rückstellungen aus Talererlös 2007		2700	350'000.00	0.00
<b>Rückstellungen für Objekte</b>	5 / B	24	<b>485'604.80</b>	<b>0.00</b>
Stiftungskapital		2900	100'000.00	100'000.00
Erneuerungsfonds Huberhaus	5 / B	2801	4'500.00	0.00
Freies Kapital		2901	274'124.60	207'212.77
<b>Organisationskapital</b>		29	<b>378'624.60</b>	<b>307'212.77</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>2</b>	<b>913'467.40</b>	<b>309'802.77</b>

## Erfolgsrechnung 2008

in CHF	Anmerk.	Konto	Rechnung 2008	Budget 2008	Rechnung 2007
Freie Spenden und Legate		3000	76'992.00	50'000.00	103'460.35
Beitrag für Geschäftsstelle		3080	45'000.00	45'000.00	35'000.00
Zweckgebundene Spenden	6		608'688.00	800'000.00	59'685.00
<b>Ertrag aus Beiträgen und Spenden</b>		30	<b>730'680.00</b>	<b>895'000.00</b>	<b>198'145.35</b>
Geschäftsführung und Administration	7	51	-45'000.00	-45'000.00	-35'000.00
Übriger Büro- und Verwaltungsaufwand		55	-955.75	-2'000.00	-1'538.20
<b>Aufwand Geschäftsstelle</b>		5	<b>-45'955.75</b>	<b>-47'000.00</b>	<b>-36'538.20</b>
Erträge aus Vermietungen	8 / D	31	18'846.90	11'000.00	0.00
Betriebsaufwand der Baudenkmäler	8 / D	41	-11'276.60	-8'350.00	-1'581.90
Veränderung der Ertragswerte			0.00	0.00	0.00
<b>Betriebserfolg für Baudenkmäler</b>			<b>7'570.30</b>	<b>2'650.00</b>	<b>-1'581.90</b>
Stiftungsrat und Beirat		5010/20	-206.70	-1'500.00	-184.00
Revision		5030	-2'612.75	-2'000.00	-2'220.45
Aufwand Evaluation/Erwerb	9	4010	-1'864.30	-150'000.00	0.00
Information und Öffentlichkeitsarbeit		45	-4'930.60	-25'000.00	-7'828.85
Mittelbeschaffung		6000	-554.15	-5'000.00	-3'157.45
<b>Sonstiger Betriebsaufwand</b>			<b>-10'168.50</b>	<b>-183'500.00</b>	<b>-13'390.75</b>
<b>Betriebsergebnis vor Finanzerfolg und Abschreibungen</b>			<b>682'126.05</b>	<b>667'150.00</b>	<b>146'634.50</b>
Finanzertrag		3400	182.40	1'000.00	373.70
Abschreibungen	10	65	-125'291.85	-9'000.00	-183'915.20
<b>Jahresergebnis vor Fonds- und Kapitalveränderungen</b>			<b>557'016.60</b>	<b>659'150.00</b>	<b>-36'907.00</b>
Einlage zweckgebundene Fonds		61	-608'688.00	52'350.00	0.00
Entnahme zweckgebundene Fonds			123'083.20	0.00	9'349.50
<b>Veränderung zweckgebundene Fonds</b>		11/B	<b>-485'604.80</b>	<b>52'350.00</b>	<b>9'349.50</b>
<b>Jahresergebnis vor Zuweisungen an das Organisationskapital</b>			<b>71'411.80</b>	<b>711'500.00</b>	<b>-27'557.50</b>
Zuweisung (-) / Entnahme (+) Stiftungskapital			0.00	0.00	0.00
Zuweisung (-)/ Entnahme (+) Sanierungsfonds			-4'500.00	0.00	0.00
Zuweisung (-)/ Entnahme (+) Freies Kapital	12	62	-66'911.80	-711'500.00	27'557.50
<b>Jahresergebnis nach Zuweisungen</b>			<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

## Anmerkungen zur Bilanz

**1) Transitorische Aktiven** (Konto 1070): Zugesicherte, aber noch nicht eingetroffene Beiträge: CHF 23'375.- Kanton Wallis (zugesichert im Jahr 2007) für das Huberhaus, CHF 20'000.- Jubiläumsstiftung der Mobiliargenossenschaft für das Türalihus, CHF 312'018.- Talererlös 2007 (Gesamtbetrag CHF 512'018.- davon CHF 200'000.- akonto im Jahr 2008 bezahlt)

**2) Liegenschaften** (Konto 12, Anhang A): Einen Überblick über die im Berichtsjahr und im Vorjahr getätigten Investitionen und die Abschreibungen gibt Anhang A „Grundstücke“. Ein Teil der Investitionen wird sofort abgeschrieben. Ab Fertigstellung des Umbaus und Beginn der Vermietung wird der Wert der Liegenschaften jährlich über den Nutzwert errechnet und dessen Änderungen als Aufwand (-) oder Ertrag (+) verbucht.

**3) Kreditoren** (Konto 2000): Die Kreditoren sind relativ hoch wegen zwei grösseren offenen Rechnungen (Rückvergütung Mieterträge Nüw Hus, Architekturleistungen für das Türalihus).

**4) Transitorische Passiven** (Konto 2020): Einbezahlte Mieteinnahmen (Huberhaus, Gon Hüs, Türalihus) für das Jahr 2009.

**5) Rückstellungen und zweckgebundenes Fondskapital** (Konten 24/ 2801, Anhang B): Anhang B gibt einerseits einen Überblick über die Veränderungen der Rückstellungen für die Häuser, welche sich in Renovation befinden, andererseits eine Übersicht über die Erneuerungsfonds für die fertiggestellten Häuser (zurzeit nur Huberhaus).

## Anmerkungen zur Erfolgrechnung

**6) Zweckgebundene Spenden** (Anhang C): Details im Anhang C.

**7) Geschäftsführung und Administration** (Konto 51): Beitrag des SHS in Form von zur Verfügung gestellter Arbeitszeit (Gegenkonto 3080 „Beitrag Geschäftsstelle“).

**8) Erträge aus Vermietungen / Betriebsaufwand der Baudenkmäler** (Konti 31/41 und Anhang D): Die Erträge für das Huberhaus lagen deutlich über dem Budget, da die Auslastung grösser war als erwartet. Dafür waren auch die Aufwendungen grösser als angenommen.

**9) Aufwand Evaluation/Erwerb** (Konto 4110): Reisespesen, etc. für die Besichtigung potentieller Häuser. Der Betrag im Budget ist deutlich grösser, weil unter diesem Posten auch der Erwerb eines weiteren Objektes budgetiert war. (Es wurde aber kein Objekt erworben, ein allfälliger Kaufpreis würde als Investition abgeschrieben, vgl. Anmerkung 2/ Anhang B).

**10) Abschreibungen** (Konto 65): Die Zusammensetzung der Abschreibungen ist aus Anhang A „Grundstücke“ ersichtlich. Sie sind deutlich höher als im Budget, weil dort noch nicht von einer sofortigen direkten Abschreibung der Investitionskosten, sondern von jährlichen Abschreibungen ausgegangen worden war.

**11) Veränderungen zweckgebundene Fonds** (Anhang B): Eine Übersicht der Fondsveränderungen ist aus Anhang B ersichtlich. Die Summe in der Rechnung ist deutlich höher als budgetiert, weil der Beitrag aus dem Talererlös zwar als Ertrag, aber nicht als Rückstellung budgetiert worden war.

**12) Zuweisung freies Kapital** (Konto 62): Die Zuweisung fällt deutlich geringer aus als budgetiert, weil aus dem „Gewinn“ grössere Rückstellungen gemacht worden sind (s. Anmerkung 11).

## Anhang A Grundstücke

Im Jahr 2007 in CHF	Türalihus	Huberhaus	Total
Kumulierte Investitionen am 1. Januar 2007	0.00	34'942.15	34'942.15
Kaufpreis	88'385.45	0.00	88'385.45
Anschaffungsnebenkosten	566.95	883.85	1'450.80
Sanierungskosten	0.00	144'078.95	144'078.95
			0.00
<b>Total Investitionskosten</b>	<b>88'952.40</b>	<b>179'904.95</b>	<b>268'857.35</b>
Kumulierte Abschreibungen am 1. Januar 2007	0.00	-34'941.15	-34'941.15
Abschreibungen im Jahr 2007	-88'951.40	-94'963.80	-183'915.20
<b>Restbuchwerte (Nutzwerte)</b>	<b>1.00</b>	<b>50'000.00</b>	<b>50'001.00</b>
<b>Im Jahr 2008 in CHF</b>	<b>Türalihus</b>	<b>Huberhaus</b>	<b>Total</b>
Kumulierte Investitionen am 1. Januar 2008	88'952.40	179'904.95	268'857.35
Kaufpreis	0.00	0.00	0.00
Anschaffungsnebenkosten	0.00	0.00	0.00
Sanierungskosten	9'595.20	315'695.85	325'291.05
			0.00
<b>Total Investitionskosten</b>	<b>98'547.60</b>	<b>495'600.80</b>	<b>594'148.40</b>
Kumulierte Abschreibungen am 1. Januar 2008	-88'951.40	-129'904.95	-218'856.35
Abschreibungen im Jahr 2008	-9'595.20	-115'695.85	-125'291.05
<b>Restbuchwerte (Nutzwerte)</b>	<b>1.00</b>	<b>250'000.00</b>	<b>250'001.00</b>

## Anhang B

### Veränderung der Rückstellungen und des zweckgebundenen Fondskapitals

Rückstellungen	Huberhaus	Türalihus	Mollard-des-Aubert	Schoggitaler	TOTAL
<b>Im Jahr 2007</b>					
Stand 01.01.2007	9'349.50	0.00	0.00	0	<b>9'349.50</b>
Einlagen	0.00	0.00	0.00	0	<b>0.00</b>
Entnahmen	-9'349.50	0.00	0.00	0	<b>-9'349.50</b>
Stand 31.12.2007	0.00	0.00	0.00	0.00	<b>0.00</b>
<b>Im Jahr 2008</b>					
<b>Stand 01.01.2008</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Einlagen	113'488.00	45'200.00	100'000.00	350'000.00	<b>608'688.00</b>
Entnahmen	-113'488.00	-9'595.20	0.00	0.00	<b>-123'083.20</b>
<b>Stand 31.12.2008</b>	<b>0.00</b>	<b>35'604.80</b>	<b>100'000.00</b>	<b>350'000.00</b>	<b>485'604.80</b>

**Huberhaus:** Die Einlagen setzen sich zusammen aus CHF 62'018.- aus dem Erlös des Schoggitalers sowie dem Beitrag der Göhner Stiftung von CHF 50'000.-. Die gesamten Einlagen wurden im Jahr 2008 auch wieder gebraucht zur Deckung der Renovationskosten.

**Türalihus:** Die Einlagen setzen sich zusammen aus einem Beitrag des Bündner Heimatschutzes von CHF 25'000.- und einem Beitrag von CHF 20'000.- von der Jubiläumsstiftung der Schweizerischen Mobiliar Genossenschaft. Die Entnahmen entsprechen den Kosten für Architekturleistungen im Jahr 2008.

**Mollards-des-Aubert:** Einlage aus dem Erlös des Schoggitalers 2007, der gemäss Beschluss des Schweizer Heimatschutzes für die Mollards-des-Aubert bestimmt ist.

**Schoggitaler:** Ertrag aus dem Talerverkauf 2007 von CHF 512'018.- minus Beitrag an das Huberhaus und an die Mollards-des-Aubert.

Zweckgebundenes Fondskapital	Erneuerungsfonds Huberhaus	TOTAL
<b>Im Jahr 2007</b>		
Stand 31.12.06	0.00	<b>0.00</b>
Einlagen	0.00	<b>0.00</b>
Entnahmen	0.00	<b>0.00</b>
Stand 31.12.2007	0.00	<b>0.00</b>
<b>Im Jahr 2008</b>		
<b>Stand 31.12.07</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Einlagen	4'500.00	<b>4'500.00</b>
Entnahmen	0.00	<b>0.00</b>
<b>Stand 31.12.2008</b>	<b>4'500.00</b>	<b>4'500.00</b>

## Anhang C Übersicht über die zweckgebundenen Spenden

	Konto	Rechnung 2008	Budget 2008	Rechnung 2007
gebundene Spenden und Legate	3010	0.00	100'000.00	0.00
Spenden/Beiträge Huberhaus	3011	51'470.00	50'000.00	59'685.00
Spenden/Beiträge Casa Avanzini	3012	0.00	100'000.00	0.00
Spenden/Beiträge Casa Döbeli	3013	0.00	100'000.00	0.00
Spenden/Beiträge Türalihus	3014	45'200.00	0.00	0.00
Beiträge	3080	512'018.00	450'000.00	0.00
<b>Total Zweckgebundene Spenden</b>		<b>608'688.00</b>	<b>800'000.00</b>	<b>59'685.00</b>

**3011:** Beitrag der Ernst Göhner Stiftung von CHF 50'000.-

**3012:** Projekt ist leider nicht zu Stande gekommen, der budgetierte Betrag aus dem Renovationsfonds konnte nicht aufgelöst werden.

**3013:** Beitrag vorgesehen aus dem Renovationsfonds des SHS, wird erst ausbezahlt bei Beginn der Bauarbeiten.

**3014:** CHF 25'000.- vom Bündner Heimatschutz, CHF 20'000.- Jubiläumstiftung der Mobiliar Genossenschaft

## Anhang D Ertrag und Aufwand aus dem Betrieb der Baudenkmäler

Erträge aus Vermietungen	Konto	Rechnung 2008	Budget 2008	Rechnung 2007
Einnahmen Huberhaus	3101	18'460.80	11'000.00	0.00
<b>Mieteinnahmen Eigene Häuser</b>	<b>3100</b>	<b>18'460.80</b>	<b>11'000.00</b>	<b>0.00</b>
Einnahmen Nüw Hus	3201	186.10	0.00	0.00
<b>Einnahmen Vermietung von Objekten Dritter</b>	<b>3200</b>	<b>186.10</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Verkauf Produkte</b>	<b>3130</b>	<b>200.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Total Erträge aus Vermietungen</b>	<b>31</b>	<b>18'846.90</b>	<b>11'000.00</b>	<b>0.00</b>

Betriebsaufwand Baudenkmäler	Konto	Rechnung 2008	Budget 2008	Rechnung 2007
Unterhalt	4110	-1'433.65	-4'700.00	-300.00
Hauswartung	4120	-5'232.80	-900.00	0.00
Versicherungen/Abgaben	4130	-3'230.65	-750.00	-1'281.90
Heizkosten	4140	-604.80	-2'000.00	0.00
Nebenkosten	4150	-774.70	0.00	0.00
<b>Total Aufwand für Baudenkmäler</b>	<b>41</b>	<b>-11'276.60</b>	<b>-8'350.00</b>	<b>-1'581.90</b>

**3100:** Dank der guten Auslastung waren die Mieteinnahmen im Huberhaus deutlich höher als budgetiert.

**3201:** Als Entgegenkommen seitens der Stiftung Ferien im Baudenkmal wurde im Jahr 2008 keine Bearbeitungsgebühr für die Durchführung der Vermietung verlangt. Der Betrag von CHF 186.10.- ist eine übriggebliebene Differenz zwischen den Einnahmen und den Rückzahlungen an die Stiftung Walsertal.

**4120:** Der Aufwand für die Hauswartung war deutlich grösser, weil die Annahme pro Vermietung zu tief war und mehr Vermietungen verzeichnet werden konnten.

**4130:** Im Budget wurden die Kosten für Versicherungen und Abgaben nur grob geschätzt. In der Rechnung sind hier auch die Zahlungen für die Kurtaxen enthalten (rund CHF 1200.-)

**4140:** Da Anfang Jahr noch keine Erfahrungen vorlagen, waren auch die Heizkosten aus groben Schätzungen.

**4150:** Das Konto "Nebenkosten" wurde erst während des Jahres 2008 eröffnet. Diese Kosten waren in den Heizkosten enthalten.

## Anhang E Risikobeurteilung

Gemäss dem neuen Art. 663b Ziff. 12 OR müssen im Anhang zur Jahresrechnung Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung gemacht werden. Die untenstehende Matrix zeigt für die verschiedenen Geschäftsbereiche die wichtigsten Risiken und Massnahmen auf.

Risikobereiche	Kurzbeschreibung	Risikobewertung			Massnahmen
		Ein-treten	Aus-wirkung	Rating	
<b>Allgemeine Geschäftstätigkeit</b>					
Führungsstruktur	Nachfolge abtretender Stiftungsräte (aktuell: E. Kempf).	4	1	4	Suche nach Nachfolger ist schon im Gang. Mögliche Kandidaten sind vorhanden.
Geschäftsleitung	Ansiedelung momentan beim SHS, Synergien können genutzt werden. Vorhandene Ressourcen aber zu knapp, eigenständige Finanzierung wäre zurzeit schwierig.	3	3	9	Strategien überlegen für die mittelfristige Entwicklung, Möglichkeiten für weitere personelle Ressourcen prüfen.
Raum-Infrastruktur	Büroräumlichkeiten unentgeltlich durch den SHS. Bei starkem Wachstum sind eigene Räumlichkeiten notwendig.	3	2	6	Vorläufig keine Massnahmen.
Angebot Ferienwohnungen	Angestrebtes Wachstum und Qualität wurden erreicht; Angebot muss noch weiter verbreitert werden	3	2	6	Ausweitung des Angebots durch eigene und fremde Objekte in konkreter Planung.
Nachfrage Ferienwohnungen	Auslastung sehr gut, Gästezufriedenheit hoch. Bei dramatischer Wirtschaftskrise Einbruch Nachfrage möglich.	2	3	6	Vorläufig keine Massnahmen.
Interne Prozesse	Vermietungsadministration aufgebaut, aber noch verbesserungswürdig	4	2	8	Datenbank verbessern, Abläufe vereinfachen.
Konkurrenz	Direkte Konkurrenz ist kaum vorhanden, Ferien im Baudenkmal ist ein einmaliges Nischenprodukt	2	3	6	Vorläufig keine Massnahmen.
Marketingorganisation	Zurzeit keine eigentliche Marketingplanung vorhanden, da vorläufig nicht notwendig (SHS-Mitglieder als Kundenbasis bei geringem Angebot ausreichend). Mit zunehmendem Wachstum muss Marketingkonzept erstellt und umgesetzt werden.	3	3	9	Vorbereitungsarbeiten durchführen, Mitte Jahr Planung für 2010 angehen.
Vertragswesen	Übersicht über Verträge vorhanden, Musterverträge vorhanden.	1	1	1	Vorläufig keine Massnahmen.
<b>Mitarbeitende</b>					
Zufriedenheit	Zufriedenheit und Motivation hoch	1	3	3	Vorläufig keine Massnahmen.
Qualifikation/Weiterbildung	Qualifikation gut, ev. im Bereich Administration Weiterbildung/Know How notwendig mit zunehmendem Wachstum	2	2	4	Weiterbildung im Bereich Vermietungsadministration ist zu prüfen (z. B. EDV-Buchungssysteme)



<b>Vermögens-, Finanz- und Ertragslage</b>					
Finanzierungsstruktur	Kein Fremdkapital, Betrieb der Ferienwohnungen ist gesichert, aber Mittelsuche für neue Objekte ist schwierig. Betrieb der Geschäftsstelle abhängig von SHS.	4	3	12	Strategie ausarbeiten für die Mittelsuche, Ressourcen in dem Bereich verstärken
Liquidität	Engpass könnte bei Renovation eigener Liegenschaften auftreten, da zugesicherte Beiträge erst nach Vollendung ausbezahlt werden.	3	3	9	Lösungsmöglichkeiten wie z.B. Überbrückungskredite ausarbeiten.
Rentabilität Vermietung	Momentan kostendeckende Vermietung, langfristige Rentabilität wird sich erst zeigen	2	3	6	Je nach Jahresergebnis Preisstruktur und Einsparpotential prüfen.
<b>Internes Kontrollsystem/Organisation</b>					
Führungsinstrumente	Stellenbeschreibungen vorhanden, keine Risiken zu identifizieren	2	2	4	Vorläufig keine Massnahmen; mittelfristig Dokumentation der Prozesse.
Informatik	Informatik wird seitens SHS gestellt. Bei starkem Wachstum ist eigene Infrastruktur notwendig.	3	1	3	Vorläufig keine Massnahmen
Rechnungslegung	Revisionsstelle vorhanden, Buchhaltung erfolgt intern, jederzeit Zugang zu Buchhaltungsdaten möglich.	1	3	3	Vorläufig keine Massnahmen
Beschaffung neuer Objekte	Lange Liste neuer Objekte vorhanden, Kriterienkatalog für die Auswahl der Wohnungen vorhanden. Keine Risiken zu identifizieren.	1	2	2	Vorläufig keine Massnahmen
Inkasso	Funktioniert momentan problemlos. Keine Risiken zu identifizieren.	1	3	3	Vorläufig keine Massnahmen
<b>Eigene Liegenschaften</b>					
Renovationskosten	Bisher im Rahmen der Kostentoleranz, aber stärkere Abweichungen möglich, da Zustand bei Altbauten teilweise nicht exakt feststellbar.	3	4	12	Kostencontrolling verbessern, Besprechungen mit dem zuständigen Stiftungsrat.
Termine	Fertigstellung bisher im Rahmen der Toleranzen Terminprogramme, aber grössere Abweichungen möglich.	3	2	6	Termincontrolling verbessern, Besprechungen mit dem zuständigen Stiftungsrat.
Unfallrisiken Mietende	Ausführung nach geltenden Normen wo möglich (neue oder erneuerte Bauteile)	3	4	12	Hinweis auf abweichende Sicherheitsausstattung im Mietvertrag
Vermietbarkeit	Momentan alle Objekte gut ausgelastet, aber vermutlich von Objekteigenschaften stark abhängig.	3	3	9	Bewertungssystem für Objekte in Evaluation eingeführt, unter Berücksichtigung der ersten Erfahrungen zu aktualisieren.
<b>Legende</b>					
1 - unbedeutend					
2 - gering					
3 - mittel					
4 - hoch					