

1. Grundlagen der Rechnungslegung

1.1 Einleitung

Die Rechnungslegung erfolgt in Übereinstimmung mit den bestehenden Richtlinien der Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (true and fair view) der Organisation.

1.2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Für die Jahresrechnung gilt grundsätzlich das Anschaffungs- bzw. Herstellkostenprinzip. Die Buchhaltung wird in Schweizer Franken geführt. Die wichtigsten Bilanzierungsgrundsätze sind nachfolgend dargestellt.

Flüssige Mittel

Diese Position umfasst Kasse, Bank- und Postkonten. Die Bewertung erfolgt zum Nominalwert bzw. zum Marktwert am Bilanzstichtag.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Bewertung erfolgt zu Nominalwerten abzüglich der notwendigen Wertberichtigungen. Es gelangen die folgenden pauschalen Wertberichtigungen zur Anwendung:

- 0% für nicht verfallene Forderungen
- 0% für 1 bis 90 Tage verfallene Forderungen
- 25% für 91 bis 180 Tage verfallene Forderungen
- 50% für 181 bis 360 Tage verfallene Forderungen
- 100% für über 361 Tage verfallene Forderungen

Vorräte

Die Bewertung der Vorräte erfolgt zu den Anschaffungs- oder Herstellkosten oder zum tieferen realisierbaren Marktwert.

Aktive Rechnungsabgrenzung

Diese Position umfasst die aus den sachlichen und zeitlichen Abgrenzungen der einzelnen Aufwand- und Ertragspositionen resultierenden Aktivposten. Die Bewertung erfolgt zum Nominalwert abzüglich notwendiger Wertberichtigungen.

Finanzanlagen

Diese Position enthält Wertschriften, die im Sinne einer langfristigen Anlage gehalten werden. Die Bewertung erfolgt zu Marktwerten am Bilanzstichtag.

1. Grundlagen der Rechnungslegung

1.2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich notwendiger Abschreibungen. Die Abschreibungen erfolgen linear aufgrund der erwarteten Nutzungsdauer.

Vermögenswertbezogene Beiträge/Zuwendungen werden grundsätzlich nicht von den Anschaffungskosten in Abzug gebracht sondern brutto ausgewiesen. Erhaltene Beiträge/Zuwendungen werden in den passiven Rechnungsabgrenzungen ausgewiesen und über die Nutzungsdauer des betroffenen Anlagegutes linear aufgelöst, diese Auflösung wird als Reduktion der Abschreibungen ausgewiesen. Davon abweichend werden im Falle von Grundstücken die vermögenswertbezogenen Beiträge/Zuwendungen von den Anschaffungskosten abgezogen.

Anlagekategorie	Nutzungsdauer in Jahren
Immobilien Sachanlagen	
Bebautes und unbebautes Land, Baurechte	unbeschränkt
Gebäude	400 Monate (33.3 Jahre)
Bauprovisorien (falls nicht in Bauabrechnung enthalten)	Individuelle Nutzungsdauer gemäss tatsächlicher Dauer der Nutzung des Provisoriums
Installationen	
Allgemeine Betriebsinstallationen (Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen, Sanitär- und Elektroinstallationen inkl. Verkabelung) (im Brandversicherungswert berücksichtigt)	240 Monate (20 Jahre)
Anlagespezifische Installationen (im Brandversicherungswert nicht berücksichtigt)	240 Monate (20 Jahre)
Mobile Sachanlagen	
Möbiliar und Einrichtungen	120 Monate (10 Jahre)
Büromaschinen und Kommunikationssysteme	60 Monate (5 Jahre)
Fahrzeuge	60 Monate (5 Jahre)
Werkzeuge und Geräte (Betrieb, Technischer Dienst)	60 Monate (5 Jahre)
Medizintechnische Anlagen	
Medizintechnische Anlagen, Apparate, Geräte, Instrumente	96 Monate (8 Jahre)
Informatikanlagen	
Hardware (Server, PC, Drucker, Netzwerkkomponenten excl. Verkabelung, usw.)	48 Monate (4 Jahre)

1. Grundlagen der Rechnungslegung

1.2 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Immaterielle Werte

Die Bewertung der Immateriellen Werte erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich notwendiger Abschreibungen. Die Abschreibungen erfolgen linear aufgrund der erwarteten Nutzungsdauer.

Vermögenswertbezogene Beiträge/Zuwendungen werden analog den Sachanlagen behandelt.

Anlagekategorie	Nutzungsdauer in Jahren
Medizintechnische Anlagen - Software Upgrades	36 Monate (3 Jahre)
IT-Anlagen - Software Upgrades	48 Monate (4 Jahre)
ERP (Enterprise Ressource Planning) System / KIS (Klinik-Informationssystem)	96 Monate (8 Jahre)

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden in der Bilanz zum Nominalwert erfasst.

Rückstellungen

Eine Rückstellung ist eine auf einem Ereignis der Vergangenheit begründete wahrscheinliche Verpflichtung, deren Höhe und / oder Fälligkeit ungewiss aber schätzbar ist. Die Höhe der Rückstellungen basiert auf der Einschätzung der Organisation und widerspiegelt die per Bilanzstichtag zu erwartenden zukünftigen Mittelabflüsse. Aufgrund von Neubeurteilungen werden Rückstellungen erhöht, beibehalten oder aufgelöst.

Zweckgebundene Fonds

Fonds sind zweckgebundene Mittel zur Sicherstellung der Finanzierung bestimmter Aufgaben, über welche separat Rechnung geführt wird. Fonds werden über zweckgebundene Spenden oder Legate von Dritten geäuft.

Organisationskapital

Diese Position umfasst die im Rahmen des statutarischen Zwecks der Stiftung einsetzbaren Mittel.

Nahestehende Personen

Als nahestehende Personen gelten die Stiftungsräte und die Geschäftsleitung der Stiftung im Bodmer. Per 31. Dezember 2025 bestehen keine Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehende Personen.

Rundungsdifferenz

Aufgrund der Darstellung ohne Kommastellen kann es zu Additionsdifferenzen führen.

2. Erläuterungen zur Jahresrechnung

	31.12.2025 in CHF	31.12.2024 in CHF
2.1 Flüssige Mittel		
Kassa	5'369	7'519
Postcheck	305'998	278'902
Bankguthaben	2'591'634	674'968
Festgelder und Geldmarktpapiere mit Laufzeit unter 3 Monaten	0	2'000'000
Flüssige Mittel	2'903'002	2'961'390
2.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Dritte	790'834	918'891
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen öffentliche Hand	252'673	272'244
Wertberichtigungen	-38'700	-10'300
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1'004'807	1'180'835
2.3 Andere kurzfristige Forderungen		
Andere kurzfristige Forderungen Dritte	1'921	3'126
Andere kurzfristige Forderungen	1'921	3'126
2.4 Vorräte		
Medikamente, Pflege- und medizinischer Bedarf	20'400	19'000
Lebensmittel	39'300	33'000
Übrige Vorräte	35'200	31'200
Vorräte	94'900	83'200
2.5 Aktive Rechnungsabgrenzung		
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	171'247	158'594
Aktive Rechnungsabgrenzung	171'247	158'594

2. Erläuterungen zur Jahresrechnung

2.6 Sachanlagen

2025 (Swiss GAAP FER)	Immobilie Sach- anlagen	Installat- tionen	Mobile Sach- anlagen	Informatik- anlagen	Total
Anschaffungskosten					
Stand per 1.1.2025	46'950'781	12'296'405	1'523'365	65'484	60'836'035
Zugänge	350'969	115'674	13'500	7'350	487'492
Abgänge	0	0	0	0	0
Umgliederungen	0	0	0	0	0
Stand per 31.12.2025	47'301'750	12'412'079	1'536'865	72'834	61'323'527
Kumulierte Wertberichtigungen					
Stand per 1.1.2025	12'014'937	6'083'142	959'580	36'393	19'094'051
Planmässige Abschreibungen	1'216'451	621'682	105'167	18'208	1'961'508
Wertbeeinträchtigungen	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0	0
Umgliederungen	0	0	0	0	0
Stand per 31.12.2025	13'231'388	6'704'824	1'064'747	54'600	21'055'559
Buchwert per 31.12.2025	34'070'361	5'707'255	472'118	18'234	40'267'968

2024 (Swiss GAAP FER)	Immobilie Sach- anlagen	Installat- tionen	Mobile Sach- anlagen	Informatik- anlagen	Total
Anschaffungskosten					
Stand per 1.1.2024	46'950'781	11'820'070	3'501'354	360'561	62'632'765
Zugänge	0	476'335	218'627	0	694'963
Abgänge	0	0	-2'196'616	-295'077	-2'491'693
Umgliederungen	0	0	0	0	0
Stand per 31.12.2024	46'950'781	12'296'405	1'523'365	65'484	60'836'035
Kumulierte Wertberichtigungen					
Stand per 1.1.2024	10'809'016	5'467'238	3'008'102	315'100	19'599'456
Planmässige Abschreibungen	1'205'921	615'903	148'094	16'370	1'986'288
Wertbeeinträchtigungen	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	-2'196'616	-295'077	-2'491'693
Umgliederungen	0	0	0	0	0
Stand per 31.12.2024	12'014'937	6'083'142	959'580	36'393	19'094'051
Buchwert per 31.12.2024	34'935'844	6'213'264	563'785	29'091	41'741'984

2. Erläuterungen zur Jahresrechnung

2.7 Immaterielle Werte

2025 (Swiss GAAP FER)	Software	Total
Anschaffungskosten		
Stand per 1.1.2025	135'199	135'199
Zugänge	25'503	25'503
Abgänge	0	0
Umgliederungen	0	0
Stand per 31.12.2025	160'702	160'702
Kumulierte Wertberichtigungen		
Stand per 1.1.2025	94'797	94'797
Planmässige Abschreibungen	15'561	15'561
Wertbeeinträchtigungen	0	0
Abgänge	0	0
Umgliederungen	0	0
Stand per 31.12.2025	110'357	110'357
Buchwert per 31.12.2025	50'344	50'344

2024 (Swiss GAAP FER)	Software	Total
Anschaffungskosten		
Stand per 1.1.2024	135'199	135'199
Zugänge	0	0
Abgänge	0	0
Umgliederungen	0	0
Stand per 31.12.2024	135'199	135'199
Kumulierte Wertberichtigungen		
Stand per 1.1.2024	66'508	66'508
Planmässige Abschreibungen	28'289	28'289
Wertbeeinträchtigungen	0	0
Abgänge	0	0
Umgliederungen	0	0
Stand per 31.12.2024	94'797	94'797
Buchwert per 31.12.2024	40'402	40'402

2. Erläuterungen zur Jahresrechnung

	31.12.2025 in CHF	31.12.2024 in CHF
2.8 Finanzanlagen		
Wertschriften	2'500	2'500
Andere Finanzanlagen/Anzahlung Installationen	0	12'496
Finanzanlagen	2'500	14'996
2.9 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Dritte	371'901	506'684
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	371'901	506'684
2.10 Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten		
Hypothekarschulden Dritte	1'000'000	1'000'000
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1'000'000	1'000'000
2.11 Andere kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen, Vorsorgeeinrichtungen	0	0
Depotzahlungen/Vorauszahlungen	453'235	182'960
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	453'235	182'960
2.12 Passive Rechnungsabgrenzung (kurzfristig)		
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	7'500	24'520
Vermögenswertbezogene Beiträge/Zuwendungen der öffentlichen Hand	896'545	896'545
Passive Rechnungsabgrenzung	904'045	921'065
2.13 Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten		
Hypothekarschulden Dritte	4'500'000	5'500'000
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4'500'000	5'500'000

2. Erläuterungen zur Jahresrechnung

31.12.2025 **31.12.2024**
in CHF in CHF

2.14 Passive Rechnungsabgrenzung (langfristig)

Vermögenswertbezogene Beiträge/Zuwendungen der öffentlichen Hand	13'654'206	14'550'751
Passive Rechnungsabgrenzung	13'654'206	14'550'751

2.15 Zweckgebundene Fonds

2025	Parkinsonfonds Dr. H&L Brenn	Total
Stand per 1.1.2025	12'008	12'008
Zuweisungen	0	0
interne Fondstransfers	0	0
Verwendung	-4	-4
Stand per 31.12.2025	12'003	12'003

2024	Parkinsonfonds Dr. H&L Brenn	Total
Stand per 1.1.2024	12'012	12'012
Zuweisungen	0	0
interne Fondstransfers	0	0
Verwendung	-5	-5
Stand per 31.12.2024	12'008	12'008

2. Erläuterungen zur Jahresrechnung

	2025 in CHF	2024 in CHF
2.16 Erträge aus Lieferungen und Leistungen		
Ertrag aus Lieferungen und Leistungen für Bewohner	9'788'767	10'222'400
Ertrag aus Leistungen an Personal und Dritte	74'244	73'353
übrige Erträge aus Lieferungen und Leistungen an Bewohner	51'266	48'052
Spendenerträge	2'119	3'183
Erträge aus Lieferungen und Leistungen	9'916'396	10'346'988
2.17 Personalaufwand		
Personal im Pflegebereich	-4'280'057	-3'974'392
Verwaltungspersonal	-361'366	-353'203
Ökonomie, Haus- und Transportdienst	-1'799'470	-1'687'872
Personal der technischen Betriebe	-177'437	-153'536
Arzthonorare	-4'000	-4'000
Sozialleistungen	-981'130	-928'936
übriger Personalaufwand	-164'676	-147'922
Personalaufwand	-7'768'136	-7'249'861
2.18 Sachaufwand		
Medizinischer- / Pflegebedarf	-63'049	-60'689
Lebensmittelaufwand	-462'874	-411'736
Haushaltsaufwand	-260'859	-164'098
Unterhalt und Reparaturen	-287'854	-234'989
Aufwand für Energie und Wasser	-199'456	-252'309
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-204'631	-178'465
Übriger bewohnerbezogener Aufwand	-25'722	-21'421
Übriger nicht bewohnerbezogener Aufwand	-59'025	-51'370
Sachaufwand	-1'563'470	-1'375'077
2.19 Abschreibungen auf Sachanlagen		
Planmässige Abschreibungen	-1'961'508	-1'986'288
Abzüglich Abschreibungen von Nebenbetrieben	740'234	779'413
Auflösung vermögenswertbezogener Beiträge der öffentlichen Hand	896'545	896'545
Abschreibungen auf Sachanlagen	-324'729	-310'331

2. Erläuterungen zur Jahresrechnung

2025
in CHF

2024
in CHF

2.20 Abschreibungen auf Immateriellen Werten

Planmässige Abschreibungen	-15'561	-28'289
Abschreibungen auf Sachanlagen	-15'561	-28'289

2.21 Finanzergebnis

Hypothekarzinsen	0	-1'688
Finanzaufwand	0	-1'688
Kapitalzinsertrag	3'951	9'172
Finanzertrag	3'951	9'172

2.22 Betriebsfremdes Ergebnis

2025	Ertrag	Aufwand	Abschrei- bung	Total
Mieter	1'706'281	-964'245	-740'234	1'802
Spitex	413'672	-316'007	0	97'665
Café	570'977	-833'085	0	-262'108
Betriebsfremdes Ergebnis 2025	2'690'930	-2'113'336	-740'234	-162'640

2024	Ertrag	Aufwand	Abschrei- bung	Total
Mieter	1'735'155	-920'807	-779'413	34'935
Spitex	311'899	-358'971	0	-47'072
Café	566'080	-795'660	0	-229'580
Betriebsfremdes Ergebnis 2024	2'613'134	-2'075'438	-779'413	-241'717

2.23 Ausserordentliches Ergebnis

Diverse	4'425	4'475
Ausserordentlicher Ertrag	4'425	4'475
Diverse	0	-18'508
Ausserordentlicher Aufwand	0	-18'508

3. Weitere Angaben

3.1 Allgemeine Angaben

Rechtssträgerin: Stiftung im Bodmer, Chur
Stiftungszweck: Errichtung und Betrieb einer Alterssiedlung in Chur auf gemeinnütziger Grundlage; als Heimbewohner bzw. Mieter werden alte Leute jeglichen Standes und jeglicher Konfession aufgenommen, wobei jedoch in erster Linie betagte Einwohner der Stadt Chur zu berücksichtigen sind.
Stiftungsrat: Candinas Julius, Chur (Präsident), Casanova Mario, Chur, Dr. Maissen Carla, Chur, Suenderhauf Martin (Vizepräsident), Chur, Schwitter Christoph, Bonaduz, Werner-Reisdorf Andreas, Sagogn

3.2 Verpfändete Aktiven

	2025	2024
Inhaberschuldbrief, lastend auf Grundstück Nr. 5025, Chur zugunsten der Graubündner Kantonalbank, Chur	18'200'000	18'200'000
Buchwert der verpfändeten Aktiven per Bilanzstichtag (Ziffer 2.6)	34'070'361	34'935'844
beanspruchte Kredite Graubündner Kantonalbank, Chur Total	5'500'000	6'500'000

3.3 Bürgschaften

Per Bilanzstichtag bestehen keine Bürgschaften.

3.4 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es haben keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag mit wesentlichem Einfluss auf die Jahresrechnung 2025 stattgefunden.

3.5 Anzahl Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die Anzahl Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt bei 113 (Vorjahr 105) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.
--

3.6 Eventualverbindlichkeiten bzw. -forderungen

Per Bilanzstichtag bestehen keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten bzw. -forderungen.

3.7 Personalvorsorgeeinrichtungen

Die Mitarbeitenden der Stiftung im Bodmer sind bei der Integral Personalvorsorgestiftung versichert.
Per 31. Dezember 2025 beträgt der Deckungsgrad 111.1%* (Vorjahr 106.7%). Es bestehen keine Arbeitgeberbeitragsreserven.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Vorsorgeeinrichtungen auf die Stiftung werden wie folgt dargestellt:

Vorsorge- einrichtung	Überdeckung in CHF per		Wirtschaftlicher Anteil der Organisation		Auf die Periode abgegrenzte Beiträge in CHF	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand in CHF	
	31.12.2025*	31.12.2024	31.12.2025*	31.12.2024	31.12.2025	2025	2024
Integral	68 Mio.	69 Mio.	0.54%	0.50%	-	391'691	379'541

* provisorisch