

Bürgergemeinde
Maienfeld

Rechnungsbericht 2025

Erläuterungen zur Jahresrechnung 2025

Geschätzte Bürgerinnen, geschätzte Bürger

Der Bürgerrat unterbreitet Ihnen die Rechnung der Bürgergemeinde für das Geschäftsjahr 2025.

Rechnung der Bürgergemeinde

Bilanz

Die Bürgergemeinde verfügt am Bilanzstichtag 31.12.2025 über flüssige Mittel im Wert von CHF 3'202'926.07 (Vorjahr CHF 2'621'055.58).

Das Darlehen an die Städtli-Markt Genossenschaft in Höhe von CHF 75'000.00 wurde vollständig zurückbezahlt.

Unter dem Anlagevermögen wird neu die Bewässerungsanlage Fläscher Feld ausgewiesen.

Der Gewinn für das Jahr 2025 beträgt CHF 367'160.40 (Vorjahr: CHF 539'724.42).

Betriebsrechnung

Ertrag

Die Einnahmen aus Baurechtszinsen sind aufgrund der Herabstufung der variablen Zinssätze für Gewerbe- und Wohnbauten gesunken.

Die Mieteinnahmen verzeichnen eine Reduktion aufgrund einer kurzzeitigen Wohnungssanierung.

Die übrigen Positionen liegen im Rahmen des Vorjahres bzw. des Budgets.

Aufwand

Beim *Unterhalt Zaun SBB* war der verrechnete Aufwand des Zweckverbandes Falknis höher als angenommen.

Unter *Kulturelle und sportliche Anlässe* befindet sich eine Spende an die Gemeinde Blatten nach dem Bergsturz.

Die übrigen Positionen liegen im Rahmen des Vorjahres bzw. des Budgets.

Maienfeld, 9. Juli 2026

Der Bügerrat

Bilanz per 31. Dezember 2025

2024		2025	
Aktiven Fr.		Aktiven Fr.	Passiven Fr.
921'055.58	Kontokorrent GKB	3'202'926.07	
1'700'000.00	Festgeld	-	
29'011.65	Debitoren	30'246.80	
35'665.00	Wertschriften	44'163.24	
8'272.58	Guthaben Verrechnungssteuer	1'412.00	
859.45	Transitorische Aktiven	1'620.00	
2'475'000.00	Darlehen	2'300'000.00	
50'000.00	Genossenschaftsanteile	50'000.00	
1.00	Bewässerungsanlage	1.00	
0.00	Bewässerungsanlage Fläscher Feld	2'178.00	
1.00	Bürgerlöser	1.00	
83'425.40	Grundstücke	83'425.40	
1.00	Rebland	1.00	
1.00	Spitalhaus	1.00	
1.00	Bergli	1.00	
1.00	Alter Werkhof	1.00	
1.00	Liegenschaft EFH Schmid	1.00	
28'148.40	Erschliessung Industrie	28'148.40	
29'642.75	Erschliessung neue Industriezone	29'642.75	
	Unterführungen Weiherweg-,		
3.00	Krachen-, Römerbrückli	3.00	
1.00	Weiher Sandweg	1.00	
360'000.00	Grundstück Bachparzelle	310'000.00	
5'721'091.81			
Passiven Fr.			
71'402.05	Kreditoren		73'526.50
13'919.65	Passive Rechnungsabgrenzungen		7'316.65
5'096'045.69	Eigenkapital		5'635'770.11
539'724.42	Vorschlag		367'160.40
5'721'091.81		6'083'773.66	6'083'773.66

Betriebsrechnung 2025

	RECHNUNG 2025		Voranschlag	Rechnung
	Aufwand Fr.	Ertrag Fr.	2025 Fr.	2024 Fr.
Pachtzinse		89'289.20	89'432	89'468.80
- Bürgerlöser		81'061.20	81'061	81'061.20
- Übrige Grundstücke		3'153.00	3'296	3'332.60
- Rebberge		5'075.00	5'075	5'075.00
Mieten		64'250.00	68'300	68'300.00
Revers / Deponiegebühren		10.00	10	10.00
Baurechtszinse		440'045.47	534'698	541'664.01
Ertrag Bewässerung		3'388.60	10'000	6'034.05
Kapitalzins		15'440.52	1'000	55'376.90
Einbürgerungen		4'000.00	2'000	7'000.00
Wertschriften Kursgewinne		1'724.89	-	2'204.00
Sonstige Erträge		5'028.50	3'453	9'275.40
Total Ertrag		623'177.18	708'893	779'333.16
Aufwand für Bürgerlöser	51'775		74'500	48'592.70
Wege	20'942.85		20'000	-
Unterführungen	1'324.00		3'500	7'781.78
Biotope	-		5'000	-
Bäume / Hecken / Wald	2'607.20		8'000	15'464.98
Bäume Bürgerlöser	6'983.45		8'000	5'176.16
Zaun SBB	15'244.65		9'000	5'550.43
Diverse	164.80		3'000	261.60
Unterhalt Bürgerlöser	46.15		3'000	5'659.65
Unterhalt Bewässerung	4'462.20		15'000	8'698.10
Uebrigter Aufwand	154'241		198'500	141'016.04
Aufwand Liegenschaften	21'529.90		30'000	10'314.57
Verwaltung	77'415.38		77'700	79'004.98
Diverses	5'602.70		6'000	2'742.80
Bank- / PC-Spesen / Porti	630.70		800	293.39
Kulturelle und sportliche Anlässe	12'150.00		11'000	7'500.00
Kulturland / Kulturgüter öffent. Interesse	10'268.90		18'000	11'117.10
Kreditkompetenz Bürgerrat	3'043.90		25'000	6'643.20
Naturalabgabe (Gutscheine)	23'600.00		30'000	23'400.00
Wertschriften Kursverluste	-		-	-
Abschreibungen	50'000		-	50'000.00
Rückstellungen	-		-	-
Total Aufwand	256'016.78		273'000	239'608.74
Vorschlag	367'160.40		435'893	539'724.42
Total	623'177.18	623'177.18	708'893	779'333.16

Bericht der Revisoren an die Bürgergemeinde Maienfeld

In Ausführung des uns erteilten Auftrages haben wir die Rechnung der Bürgergemeinde Maienfeld für das Jahr 2025 geprüft.

Die Jahresrechnung der Bürgergemeinde weist bei einer Bilanzsumme von Fr. 6'083'773.66 ein Reinvermögen von Fr. 6'002'930.51. aus. Der Betriebsvorschlag beträgt Fr. 367'160.40.

Die Rechnung der Bürgergemeinde wird sorgfältig und ordnungsgemäss geführt. Die Buchungen und Vermögenswerte sind durch Belege ausgewiesen.

Aufgrund unserer Prüfung beantragen wir:

1. Die vorliegende Bilanz und Betriebsrechnung zu genehmigen;
2. Die verantwortlichen Organe unter Verdankung der geleisteten Dienste zu entlasten.

Maienfeld, 30. April 2026

Die Revisoren


Friedrich Möhr


Andrea Bachofen


Rolf Mutzner

Organe der Bürgergemeinde

Amtsperiode 2026 bis 2029

Bürgerrat

Bürgerratspräsident	Zyndel	Thomas	
Statthalter	Boner	Johannes	Finanzchef
Bürgerräte	Gisler-Tanner	Nina	Mitglied Umweltkommission
	Lampert	Thomas	Bürgerlöseraufseher
	Riederer	Peter	Bauchef

Geschäftsprüfungskommission

Möhr	Friedrich	Präsident
Bachofen	Andrea	
Mutzner	Rolf	

Einbürgerungskommission

Bürgerrätin	Gisler-Tanner	Nina	Präsidentin
Bürgerratspräsident	Zyndel	Thomas	
Bürgerratsschreiber	Stäger	Sandro	

Administration

Bürgerratsschreiber	Stäger	Sandro
Bürgerratsschreiber - Stv.	Ludescher	Peter

Emerita-Stiftung

Maienfeld

Bericht der Revisionsstelle an den
Stiftungsrat zur Jahresrechnung
2025

Chur, 16. Juni 2026

Bericht der Revisionsstelle
zur eingeschränkten Revision
an den Stiftungsrat der
Emerita-Stiftung, Maienfeld

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung und Anhang) der **Emerita-Stiftung** für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Stiftungsrat 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 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 nicht dem schweizerischen Gesetz und der Stiftungsurkunde entspricht.

RRT AG Treuhand & Revision



Christian Niederer
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Urs Nager
Revisionsexperte

EMERITA - STIFTUNG

2024	Bilanz per 31. Dezember 2025		2025	
Aktiven Fr.			Aktiven Fr.	Passiven Fr.
2'735.55	Sparkonto GKB		5'310.90	
308.40	Depotkonto GKB		462.35	
286'089.80	Wertschriften		282'884.05	
1'167.60	Guthaben Verrechnungssteuer		1'670.55	
290'301.35				
Passiven Fr.				
850.00	Transitorische Passiven			816.00
	Stiftungskapital 01.01.2025	146'319.07		
	+ 10 % vom Zinsertrag			
146'319.07	von Fr. 5'617.90	561.79		146'880.86
	verfügbarer Bestand			
	01.01.2025	143'132.28		
143'132.28	Gewinn 2025 60.50			
	- 10 % Zins -561.79	-501.29		142'630.99
290'301.35			290'327.85	290'327.85
Ertrag	Betriebsrechnung 2025		Aufwand	Ertrag
1'251.00	Kapitalzinsen / Dividenden			5'617.90
14'317.00	Kursgewinn Wertschriften			-
Aufwand				
1'000.00	Unterstützungen		1'000.00	
900.00	Verwaltungskosten		900.00	
-	Kursverluste Wertschriften		583.80	
616.95	Bankspesen		2'278.60	
822.00	Steuern		795.00	
12'229.05	Gewinn		60.50	
			5'617.90	5'617.90

Anhang zur Jahresrechnung 2025

Angaben über die Stiftung

Rechtsgrundlage:	Stiftungsurkunde vom 20.02.2006	
Zweck:	Finanzielle Unterstützung bedürftigen Einwohnerinnen und Einwohnern, welche unter mittel- bis hochgradigen körperlichen und/oder geistigen Behinderungen leiden.	
Sitz:	Maienfeld	
SR-Präsident:	Leuener, Max	Kollektivunterschrift zu zweien
SR-Mitglieder:	Boner, Johannes	Kollektivunterschrift zu zweien
	Lipp, Beat	Kollektivunterschrift zu zweien
Revisionsstelle:	RRT AG Treuhand und Revision, Chur	
Aufsicht:	Finanzverwaltung des Kantons Graubünden	

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962), erstellt.

Die Rechnungslegung erfordert vom Stiftungsrat 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 Stiftungsrat entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Stiftung können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

Die börsenkotierten Wertschriften werden neu zum Einstandswert bilanziert. Per 31.12.2025 bestehen stille Reserven in Höhe von CHF 52'966.19.

Bewertung von Wertschriften in CHF (zum Einstandswert)

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
GKB Strategiefonds Einkommen –A–	0.00	286'089.80
iShares Core SPI ETF	<u>282'884.05</u>	<u>0.00</u>
	<u>282'884.05</u>	<u>286'089.80</u>

Anzahl Mitarbeiter

Die Stiftung beschäftigt keine Angestellten.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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