
Jahresrechnung 2017

Bilanz
Erfolgsrechnung
Anhang

Rita Hertach / Ulrich Bötschi
Finanzen / Administration



segeno senioren wohnbaugenossenschaft Opfikon

Bilanz per 31.12.2017

(in Schweizer Franken)

	2017	%	2016	%
Aktiven				
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel	82'488.53		54'629.72	
Forderungen aus Lieferungen + Leistungen gegenüber Mietern	0.00		0.00	
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	68'350.00		1'412.35	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	10'660.40		26'408.60	
Total Umlaufvermögen	161'498.93	0.7%	82'450.67	0.4%
Anlagevermögen				
Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	41'200.00		36'200.00	
Anteile Erneuerungsfonds Schaffhauserstrasse	98'644.55		76'096.15	
Sachanlagen				
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	1.00		1.00	
Immobilie Sachanlagen				
Landwert	4'404'275.00		4'404'275.00	
Gebäude auf eigenem Boden	19'030'155.60		19'030'155.60	
./. Wertberichtigungen Immobilien	-1'483'602.00		-1'293'301.00	
Total Anlagevermögen	22'090'674.15	99.3%	22'253'426.75	99.6%
Total Aktiven	22'252'173.08	100%	22'335'877.42	100%
Passiven				
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Mietern	0.00		119.85	
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	78'100.00		108'100.00	
Passive Rechnungsabgrenzung				
Vorauszahlungen Mieter	81'041.00		101'164.70	
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	27'736.90		30'512.00	
Total Kurzfristiges Fremdkapital	186'877.90	0.8%	239'896.55	1.1%

Langfristiges Fremdkapital

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Darlehen gegenüber Mietern / Genossen.	1'902'000.00		1'987'000.00	
Hypotheken / Darlehen / Anleihen Dritter	12'774'100.00		12'872'200.00	
Rückstellungen				
Rückstellungen Baunachträge	0.00		14'209.20	
Erneuerungsfonds	906'941.40		732'666.95	
Total Langfristiges Fremdkapital	15'583'041.40	70.0%	15'606'076.15	69.9%

Eigenkapital

Genossenschaftskapital

Pflichtanteilscheine	945'000.00		919'000.00	
Übrige Anteilscheine	5'282'500.00		5'338'000.00	
Gesetzliche Gewinnreserve	84'500.00		76'500.00	
Solidaritätsfonds	22'510.30		15'239.25	
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	8'751.67		1'731.56	
Jahresgewinn	138'991.81		139'433.91	
Total Eigenkapital	6'482'253.78	29.1%	6'489'904.72	29.1%
Total Passiven	22'252'173.08	100%	22'335'877.42	100%

segeno senioren wohnbaugenossenschaft Opfikon

Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember
abgeschlossene Geschäftsjahr

(in Schweizer Franken)	2017	%	2016	%
Betrieblicher Ertrag				
Liegenschaftenertrag				
Sollmiete	972'616.00		1'020'958.40	
./i. Kosten der Leerstände	-5'611.30		-76'434.10	
Total Liegenschaftenertrag	967'004.70		944'524.30	
Übrige betriebliche Erträge	569.85		454.85	
Total Betrieblicher Ertrag	967'574.55	100%	944'979.15	100%
Aufwand Liegenschaften				
Laufender Unterhalt	-144'405.05		-50'382.80	
Erneuerungsfondseinlagen	-173'864.45		-173'472.45	
Nebenkostenaufwand	-27'129.20		-44'794.35	
Hauswartung (netto)	-15'254.45		-22'985.80	
Total Aufwand Liegenschaften	-360'653.15	-37.3%	-291'635.40	-30.9%
Betriebsergebnis II	606'921.40	62.7%	653'343.75	69.1%
Übriger betrieblicher Aufwand				
Personalaufwand Vorstand	-27'157.60		-34'541.35	
Personalaufwand Verwaltung	-5'000.00		-5'000.00	
Entschädigung Revisionsstelle	-8'586.95		-6'332.00	
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-34'112.14		-38'280.29	
Total übriger Aufwand	-74'856.69		-84'153.64	
Betriebsergebnis vor Abschreibungen	532'064.71	55.0%	569'190.11	60.2%
Abschreibungen Liegenschaften	-190'301.00		-190'301.00	
Abschreibungen Mobilien	0.00		-16'999.00	
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg	341'763.71	35.3%	361'890.11	38.3%
Finanzaufwand				
Hypothekar-, Darlehenszinsen	-220'348.75		-223'413.50	
Total Finanzaufwand	-220'348.75		-223'413.50	
Finanzertrag	1'470.85		536.90	
Betriebsergebnis	122'885.81		139'013.51	
Ausserordentlicher Ertrag	16'106.00		420.40	
Jahresgewinn	138'991.81	14.4%	139'433.91	14.8%

segeno senioren wohnbaugenossenschaft Opfikon

Anhang zur Jahresrechnung

2017

2016

	CHF	CHF
Angewandte Grundsätze		
<p>Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Entsprechend wurden die Sachanlagen zu Anschaffungskosten und die übrigen Positionen zu Nominalwerten bewertet. Die Abschreibungen erfolgen nach steuerlich zulässigen Sätzen, die Finanzanlagen und mobilen Sachanlagen werden nach der direkten, die Immobilien nach der indirekten Methode abgeschrieben. Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Genossenschafter) werden auch als "Mieter" bezeichnet, auf die Separierung der Nichtgenossenschaftermieter wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.</p> <p>Hypotheken und Darlehen werden - selbst wenn die vertragliche Restlaufzeit weniger als ein Jahr beträgt - als langfristige Finanzierung betrachtet, da sie laufend erneuert werden. Entsprechend sind sie als langfristige Verbindlichkeiten abgebildet. Im Folgejahr zu leistende Amortisationen werden als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.</p>		
Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)	weniger als 10	weniger als 10
Verbindlichkeiten aus kaufvertrags-ähnlichen Leasinggeschäften		
Energie-Contracting, Grundpreis (ohne Indexierung) bis ans Ende der Laufzeit 31.10.2044	661'710.00	686'370.00
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	21'950'828.60	22'141'129.60
darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	17'500'000.00	16'810'000.00
davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	15'500'000.00	16'810'000.00
in Anspruch genommene Kredite	12'852'200.00	12'980'300.00
Entschädigung des Vorstandes		
Weitere geringfügige Unterhaltsarbeiten wurden im Stundenaufwand entschädigt.		
Erläuterung zur ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung		
Ausserordentlicher Ertrag	16'106.00	420.40
2017: Versicherungszahlung für Wasserschaden im Vorjahr in der Liegenschaft Schaffhauserstrasse 58		
Weitere statutarisch vorgeschriebene Sachverhalte		
Brandversicherungswerte		
Bruggackerstrasse 6	3'350'000.00	3'310'800.00
Schaffhauserstrasse 58 (8053/10'000)	8'576'445.00	8'576'445.00
Zunstrasse 1 + 3	5'460'000.00	5'460'000.00
	17'386'445.00	17'347'245.00
Wohnungsbestand		
	Anzahl	Anzahl
2 1/2-Zimmer Wohnungen	27	27
3 1/2-Zimmer Wohnungen	27	27

segeno senioren wohnbaugenossenschaft Opfikon

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes per 31.12.2017 (in Schweizer Franken)

	2017	2016
Vortrag vom Vorjahr	8'751.67	1'731.56
Gewinn des Rechnungsjahres	<u>138'991.81</u>	<u>139'433.91</u>
Zur Verfügung der Generalversammlung	147'743.48	141'165.47
2.0% Brutto-Verzinsung Anteilscheine	125'468.70	124'413.80
Davon 0.15 Prozentpunkte Solidaritätsfonds	<u>-9'410.15</u>	<u>-9'331.05</u>
Netto-Verzinsung der Anteilscheine zu 1.85%	116'058.55	115'082.75
Zuweisung in die gesetzlichen Gewinnreserven	-8'000.00	-8'000.00
Zuweisung Solidaritätsfonds	<u>-9'410.15</u>	<u>-9'331.05</u>
Vortrag auf die neue Rechnung	14'274.78	8'751.67

Opfikon, 17. März 2018



Ueli Weidmann, Präsident



Ueli Bötschi, Finanzen/Administration