

---

# Jahresrechnung 2010

---

Bilanz  
Erfolgsrechnung  
Anhang

---

Hans Ulrich Hofmann  
Kassier

---

**segeno**



Opfikon - Glattbrugg  
Postfach 8152 Glattbrugg

# Bilanz 31.12.2010

vor Gewinnverwendung

	Aktiven 2010	Passiven	Aktiven 2009	Passiven
<b>Umlaufvermögen</b>				
<b>Flüssige Mittel</b>				
ZKB Mietzinskonto	1'085'727.92		343'700.90	
STWEG Erneuerungsfonds	53'678.50		26'181.45	
STWEG Kontoguthaben	10'691.85		10'333.50	
<b>Total Flüssige Mittel</b>	<b>1'150'098.27</b>		<b>380'215.85</b>	
<b>Forderungen</b>				
Guthaben Verrechnungssteuer	345.95		386.85	
<b>Total Forderungen</b>	<b>345.95</b>		<b>386.85</b>	
<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>				
Heizkosten Bruggackerstrasse	2'902.30		7'740.95	
übrige aktive Rechnungsabgr.	147'734.50		164'346.45	
<b>Total Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>150'636.80</b>		<b>172'087.40</b>	
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>1'301'081.02</b>		<b>552'690.10</b>	
<b>Anlagevermögen</b>				
<b>Immobilien</b>				
Bruggackerstrasse Landkosten	675'775.00		675'775.00	
Bruggackerstrasse Gebäudekosten	3'324'225.00		3'324'225.00	
Bruggackerstrasse Abschreibungen	-305'225.00		-275'225.00	
Schaffhauserstrasse Landkosten	1'908'500.00		1'908'500.00	
Schaffhauserstrasse Gebäudekosten	7'990'000.00		7'965'000.00	
Schaffhauserstrasse Abschreibungen	-158'000.00		-79'000.00	
<b>Total Immobilien</b>	<b>13'435'275.00</b>		<b>13'519'275.00</b>	
<b>Mobilien</b>				
	<b>17'000.00</b>		<b>21'000.00</b>	
<b>übrige Anlagen</b>				
Anteilscheine HBG	12'600.00		9'500.00	
Anteilscheine Mehr als Wohnen	5'000.00		5'000.00	
<b>Total übrige Anlagen</b>	<b>17'600.00</b>		<b>14'500.00</b>	
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>13'469'875.00</b>		<b>13'554'775.00</b>	
<b>Fremdkapital</b>				
<b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>				
Vorausbezahlte Mietzinse/Heizkosten		50'116.00		53'286.00
Restguthaben Heizkostenabrechnung		6'337.55		1'598.20
Verrechnungssteuer Anteilscheine		0.00		18'523.60
übrige passive Abgrenzungen		25'902.70		7'128.75
<b>Total Passive Abgrenzungen</b>		<b>82'356.25</b>		<b>80'536.55</b>
<b>Privatdarlehen</b>				
		1'609'000.00		1'434'000.00
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>1'691'356.25</b>		<b>1'514'536.55</b>
<b>Hypotheken/übrige Darlehen</b>				
		9'640'900.00		10'010'000.00
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>9'640'900.00</b>		<b>10'010'000.00</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>11'332'256.25</b>		<b>11'524'536.55</b>
<b>Erneuerungsfonds</b>				
Bruggackerstrasse 6		143'592.20		130'300.00
Schaffhauserstrasse 58		130'000.00		70'000.00
<b>Total Erneuerungsfonds</b>		<b>273'592.20</b>		<b>200'300.00</b>
<b>Eigenkapital</b>				
<b>Genossenschaftskapital</b>				
Pflichtanteilscheine		695'000.00		697'000.00
übrige Anteilscheine		2'356'500.00		1'588'500.00
<b>Total Genossenschaftskapital</b>		<b>3'051'500.00</b>		<b>2'285'500.00</b>
<b>Reservefonds</b>				
Gewinnvortrag Vorjahr		1'217.20		1'132.60
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>3'084'217.20</b>		<b>2'313'132.60</b>
<b>Jahresgewinn</b>		<b>80'890.37</b>		<b>69'495.95</b>
<b>Total</b>	<b>14'770'956.02</b>	<b>14'770'956.02</b>	<b>14'107'465.10</b>	<b>14'107'465.10</b>

# Erfolgsrechnung

01.01.2010 - 31.12.2010

	Aufwand 2010	Ertrag	Aufwand 2009	Ertrag
<b>Aufwand</b>				
<b>Finanzaufwand</b>				
Hypothekarzinsen	233'172.80		254'841.15	
Darlehenszinsen	100'482.30		80'738.20	
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>333'655.10</b>		<b>335'579.35</b>	
<b>Unterhalt Reparaturen/Gebäude</b>	<b>18'519.75</b>		<b>18'211.35</b>	
<b>Nebenkosten</b>				
Heizung	1'293.35		26'070.70	
Hauswartung	6'708.05		21'559.50	
Kehricht-, Wasser- Abwassergebühren	13'714.55		44'463.70	
Allgemeinstrom, TV Gebühren	1'173.00		16'357.05	
Versicherungen	2'563.40		1'304.50	
übrige Nebenkosten	38'104.20		4'548.70	
<b>Total Nebenkosten</b>	<b>63'556.55</b>		<b>114'304.15</b>	
<b>Verwaltungsaufwand</b>				
Vorstandsentschädigungen	9'170.00		8'320.00	
Sitzungsgelder Vorstand	8'400.00		9'240.00	
Revisionskosten	3'443.20		3'927.40	
übriger Verwaltungsaufwand	11'503.26		9'242.45	
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>32'516.46</b>		<b>30'729.85</b>	
<b>Abschreibungen</b>				
Immobilien	109'000.00		112'225.00	
Mobilien	5'341.20		6'998.30	
<b>Total Abschreibungen</b>	<b>114'341.20</b>		<b>119'223.30</b>	
<b>Fondseinlagen</b>				
Erneuerungsfonds	81'000.00		101'000.00	
übrige	0.00		380.00	
<b>Total Fondseinlagen</b>	<b>81'000.00</b>		<b>101'380.00</b>	
<b>Steuern</b>	<b>28'784.10</b>		<b>18'057.55</b>	
<b>Total Aufwand</b>	<b>672'373.16</b>		<b>737'485.55</b>	
<b>Gewinn</b>	<b>80'890.37</b>		<b>69'495.95</b>	
<b>Ertrag</b>				
<b>Mietertrag</b>				
Mietzinseinnahmen Wohnungen		686'717.50		692'110.00
Mietzinseinnahmen Garagen/Parkplätze		35'160.00		33'880.00
<b>Total Mietertrag</b>		<b>721'877.50</b>		<b>725'990.00</b>
<b>Nebenkostenertrag</b>		<b>0.00</b>		<b>76'668.80</b>
<b>Finanzertrag</b>		<b>771.95</b>		<b>671.55</b>
übrige Erträge		5'614.08		3'651.15
ausserord. Ertrag		25'000.00		
<b>Total Ertrag</b>		<b>753'263.53</b>		<b>806'981.50</b>
<b>Total</b>	<b>753'263.53</b>	<b>753'263.53</b>	<b>806'981.50</b>	<b>806'981.50</b>

Der Vorstand schlägt der Generalversammlung vor, den Gewinn wie folgt zu verwenden:

Gewinnvortrag Vorjahr	1'217.20
Gewinn Geschäftsjahr 2010	80'890.37
<b>Total</b>	<b>82'107.57</b>
Verzinsung Anteilscheine 3 %	-75'876.25
Zuweisung Reservefonds	-5'000.00
Vortrag auf Geschäftsjahr 2011	1'231.32

## Verpfändete Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

Lienschaften	2010	2009
Grundpfandverschreibungen zur Sicherstellung der Hypotheken ZKB		
Namenschuldbrief 1. Rang, datiert 09.05.2007 lautend auf Liegenschaft Schaffhauserstr. 58, 8152 Glattbrugg	5'460'000.00	5'460'000.00
Inhaberschuldbrief 2. Rang, datiert 09.05.2007 lautend auf Liegenschaft Schaffhauserstr. 58, 8152 Glattbrugg	1'040'000.00	1'040'000.00
Namenschuldbrief 1. Rang, datiert 27.09.1996 lautend auf Liegenschaft Bruggackerstr. 6, 8152 Glattbrugg	2'000'000.00	2'000'000.00
<b>Total Schuldbriefe</b>	<b>8'500'000.00</b>	<b>8'500'000.00</b>
In Anspruch genommene Hypotheken:		
Bruggackerstr. 6	1'700'000.00	1'950'000.00
Schaffhauserstr. 58	5'982'000.00	6'016'000.00
<b>Total Hypotheken</b>	<b>7'682'000.00</b>	<b>7'966'000.00</b>

## Brandversicherungswerte

	Anzahl	Wohnungen Grösse	Brand- Versicherungswert	Netto- Buchwert	Differenz
Bruggackerstr. 6	8	2 1/2 -Zimmer	3'310'800.00	3'019'000.00	291'800.00
	5	3 1/2-Zimmer			
Schaffhauserstr. 58	13	2 1/2-Zimmer	8'576'445.00	7'832'000.00	744'445.00
	12	3 1/2-Zimmer			
<b>Total Liegenschaften</b>			<b>11'887'245.00</b>	<b>10'851'000.00</b>	<b>1'036'245.00</b>

## Risikoanalyse

Anlässlich seiner Sitzung vom 09.02.2011 hat der Vorstand die nachfolgenden Risiken überprüft und nimmt dazu wie folgt Stellung:

- 1 **Leerstände:** Abgesehen von einem renovationsbedingten Leerstand von 2 Wochen (Mieterwechsel), waren auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2010 keine Leerstände zu verzeichnen. Die Nachfrage im Raume Zürich Nord nach altersgerechten Mietwohnungen zu marktgerechten Preisen ist weiterhin gross. Sowohl die Warteliste, welche in Opfikon-Glattbrugg durch die Verantwortliche für Altersberatung geführt wird, wie auch die Signale aus den umliegenden Gemeinden belegen diese Aussage eindrücklich. Der Vorstand ist deshalb davon überzeugt, dass kurz- und mittelfristig diesbezüglich keine Risiken bestehen
- 2 **Bausubstanz**
  - 2.1. Liegenschaft Bruggackerstrasse: Anlässlich einer Begehung im Zusammenhang mit den vorgesehenen Revovations- und Unterhaltsarbeiten konnte sich der Vorstand davon überzeugen, dass sich die Bausubstanz dieser Liegenschaft in einem sehr guten Zustand befindet. Die laufend vorgenommenen Unterhaltsarbeiten tragen dazu bei, dass keine unerwarteten Probleme auftauchen sollten.
  - 2.2. Liegenschaft Schaffhauserstrasse: Die Garantiewerke wurden bis auf die Wassereintritte in der Tiefgarage durch die Generalunternehmung in Ordnung gestellt. Diese letzte Pendeuz wird durch die Verwaltung der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft in Zusammenarbeit mit dem Architekten D. Schlatter und dem Generalunternehmen demnächst erledigt. Weitere bauliche Probleme bestehen auch bei dieser Liegenschaft nicht.
- 3 **Liquidität:** Angesichts der tiefen Zinse auf dem Kapitalmarkt einerseits und der guten Verzinsung von Darlehen und Anteilscheinen durch die segeno andererseits, ist uns im vergangenen Jahr namhaftes Kapital zugeflossen. Dieser Trend wird kurz- und mittelfristig andauern, so dass keine Liquiditätsengpässe zu befürchten sind. Der Vorstand hat im Zusammenhang mit den Privatdarlehen darauf geachtet, keine Klumpenrisiken entstehen zu lassen. Bei den Anteilscheinen ist diese Gefahr wesentlich kleiner, da bei den Rückzahlungen von Anteilscheinen statutengemäss eine Auszahlungsfrist bis max. 3 Jahren möglich ist, sofern dies die finanziellen Verhältnisse erfordern sollten.
- 4 **Zusammenfassung:** Der Vorstand kommt zum Schluss, dass gegenwärtig keine ausserordentlichen Risiken für die Genossenschaft bestehen.

Glattbrugg, 25.02.2011

E. Tellenbach/Präsident

H. U. Hofmann/Kassier