
Jahresrechnung 2015

Bilanz
Erfolgsrechnung
Anhang

Hans Ulrich Hofmann
Kassier



segeno senioren wohnbaugenossenschaft Opfikon

Bilanz per 31.12.2015

(in Schweizer Franken)

	2015	%	2014	%
Aktiven				
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel	251'123.76		214'567.16	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Mietern	7'814.45		475.10	
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	10'977.75		147.75	
Noch zu verrechnende Heiz-/Nebenkosten	0.00		2'391.20	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	32'553.90		58'271.95	
Total Umlaufvermögen	302'469.86	1.3%	275'853.16	1.2%
Anlagevermögen				
Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	33'100.00		30'000.00	
Anteil Erneuerungsfonds Schaffhauserstrasse	147'226.10		144'728.50	
Sachanlagen				
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	17'000.00		5'500.00	
Immobilien				
Landwert	4'404'275.00		4'404'275.00	
Gebäude auf eigenem Boden	19'030'155.60		11'332'343.00	
./. Wertberichtigungen Immobilien	-1'103'000.00		-914'000.00	
Baukonten	0.00		7'248'680.90	
Total Anlagevermögen	22'528'756.70	98.7%	22'251'527.40	98.8%
Total Aktiven	22'831'226.56	100.0%	22'527'380.56	100.0%
Passiven				
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	0.00		2'376.45	
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	268'100.00		89'100.00	
Passive Rechnungsabgrenzungen				
Vorauszahlungen Mieter	78'136.80		79'068.95	
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	31'145.30		63'715.90	
Total Kurzfristiges Fremdkapital	377'382.10	1.6%	234'261.30	1.0%
Langfristiges Fremdkapital				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Darlehen gegenüber Mietern/Genossenschaftlern	2'017'000.00		1'783'000.00	
Hypotheken / Darlehen / Anleihen	13'425'300.00		13'866'400.00	
Rückstellungen				
Rückstellungen Baunachträge	50'000.00		0.00	
Erneuerungsfonds	711'000.00		605'000.00	
Total Langfristiges Fremdkapital	16'203'300.00	71.0%	16'254'400.00	72.2%
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital				
Pflichtanteilscheine	916'000.00		762'000.00	
Übrige Anteilscheine	5'103'500.00		5'061'000.00	
Gesetzliche Gewinnreserve	68'500.00		58'500.00	
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	8'836.51		5'350.62	
Jahresgewinn	153'707.95		151'868.64	
Total Eigenkapital	6'250'544.46	27.4%	6'038'719.26	26.8%
Total Passiven	22'831'226.56	100%	22'527'380.56	100.0%

**Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember
abgeschlossene Geschäftsjahr**

(in Schweizer Franken)

	2015	%	2014	%
Betrieblicher Ertrag				
Liegenschaftenertrag				
Sollmietertrag	1'031'272.50		689'340.00	
./. Kosten der Leerstände	-150'154.15		0.00	
Total Liegenschaftenertrag	881'118.35		689'340.00	
Übrige betriebliche Erträge	4'113.30		1'073.19	
Total Betrieblicher Ertrag	885'231.65	100.0%	690'413.19	100.0%
Aufwand Liegenschaften				
Laufender Unterhalt	-21'786.70		-19'852.25	
Erneuerungsfondseinlagen	-173'085.90		-119'331.10	
Nebenkostenaufwand	-48'972.60		-35'888.00	
Personalaufwand Unterhalt	-27'997.40		-11'012.05	
Total Aufwand Liegenschaften	-271'842.60	-30.7%	-186'083.40	-27.0%
Bruttogewinn	613'389.05	69.3%	504'329.79	73.0%
Personalaufwand Vorstand	-22'020.00		-19'170.00	
Entschädigung Revisionsstelle	-4'000.00		-2'900.00	
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-15'612.90		-29'920.15	
Betriebsergebnis vor Abschreibungen	571'756.15	64.6%	452'339.64	65.5%
Abschreibungen Liegenschaften	-189'000.00		-113'000.00	
Abschreibungen Mobilien	-5'417.15		-2'000.00	
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg	377'339.00	42.6%	337'339.64	48.9%
Finanzaufwand				
Hypothekar-, Darlehens-, Depositenkassenzinsen	-261'133.35		-193'405.20	
Total Finanzaufwand	-261'133.35	-29.5%	-193'405.20	-28.0%
Finanzertrag	15'000.00		7'934.20	
Betriebsergebnis vor Steuern	131'205.65	14.8%	151'868.64	22.0%
Ausserordentlicher Ertrag	22'502.30		0.00	
Unternehmensergebnis vor Steuern	153'707.95	17.4%	151'868.64	22.0%
Jahresgewinn	153'707.95	17.4%	151'868.64	22.0%

**selbständig
unabhängig
solidarisch**

www.segeno.ch



Anhang zur Jahresrechnung

2015

2014

CHF

CHF

Angewandte Grundsätze

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.

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.

Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Vorjahreszahlen an die Darstellung nach den neuen gesetzlichen Vorschriften angepasst. Bezüglich der Jahresrechnung 2014 gelten jedoch unverändert die an der Generalversammlung vom 12. Mai 2015 abgenommenen Zahlen. Auf Grund der neuen Darstellungsform sind zudem einzelne Werte nur bedingt mit den aktuellen Zahlen vergleichbar.

Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt)

weniger als 10

weniger als 10

Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	22'331'430.60	22'071'298.90
darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	16'810'000.00	16'810'000.00
davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	16'810'000.00	16'810'000.00
in Anspruch genommene Kredite	13'693'400.00	13'955'500.00

Erläuterung zur ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

Ausserordentlicher Ertrag	22'502.30	0.00
Rückzahlung von in Vorjahren bereits bezahlten Steuerbeträgen inkl. Zinsen infolge Steuerbefreiung		

Weitere statutarisch vorgeschriebene Sachverhalte

Brandversicherungswerte		
Bruggackerstrasse 6	3'310'800.00	3'310'800.00
Schaffhauserstrasse 58 (8530/10'000)	8'576'445.00	8'576'445.00
Zunstrasse 1 + 3	5'460'000.00	5'654'000.00
	17'347'245.00	17'541'245.00

Wohnungsbestand	Anzahl	Anzahl
2 1/2-Zimmer Wohnungen	27	27
3 1/2-Zimmer Wohnungen	27	27

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes per 31.12.2015 (in Schweizer Franken)

Vortrag vom Vorjahr	8'836.51
Gewinn des Rechnungsjahres	153'707.95
Zur Verfügung der Generalversammlung	162'544.46
Netto-Verzinsung der Anteilscheine, 2.25%	-137'531.60
Zuweisung in die gesetzlichen Gewinnreserven	-8'000.00
Zuweisung Solidaritätsfonds	-15'281.30
Vortrag auf die neue Rechnung	1'731.56

Glattbrugg, 05.04.2016

E. Tellenbach/Präsident

H. U. Hofmann/Kassier