

---

# Jahresrechnung 2016

---

Bilanz  
Erfolgsrechnung  
Anhang

---

Ulrich Bötschi  
Finanzen / Administration

---



# segeno senioren wohnbau genossenschaft, Opfikon

## Bilanz per 31.12.2016

(in Schweizer Franken)

	2016	%	2015	%
<b>Aktiven</b>				
<b>Umlaufvermögen</b>				
Flüssige Mittel	54'629.72		251'123.76	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
gegenüber Mietern	0.00		7'814.45	
Übrige kurzfristige Forderungen				
gegenüber Dritten	1'412.35		10'977.75	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	26'408.60		32'553.90	
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>82'450.67</b>	<b>0.4%</b>	<b>302'469.86</b>	<b>1.3%</b>
<b>Anlagevermögen</b>				
Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbautr.	36'200.00		33'100.00	
Anteil Erneuerungsfonds Schaffhauserstrasse	76'096.15		147'226.10	
Sachanlagen				
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	1.00		17'000.00	
Immobilien				
Landwerte	4'404'275.00		4'404'275.00	
Gebäude auf eigenem Boden	19'030'155.60		19'030'155.60	
./. Wertberichtigungen Immobilien	-1'293'301.00		-1'103'000.00	
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>22'253'426.75</b>	<b>99.6%</b>	<b>22'528'756.70</b>	<b>98.7%</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>22'335'877.42</b>	<b>100%</b>	<b>22'831'226.56</b>	<b>100%</b>

# segeno senioren wohnbau genossenschaft, Opfikon

## Bilanz per 31.12.2016

(in Schweizer Franken)

	2016	%	2015	%
<b>Passiven</b>				
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
gegenüber Mietern	119.85		0.00	
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
gegenüber Dritten	108'100.00		268'100.00	
Passive Rechnungsabgrenzung				
Vorauszahlungen Mieter	101'164.70		78'136.80	
übrige passive Rechnungsabgrenzungen	30'512.00		31'145.30	
<b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>239'896.55</b>	<b>1.1%</b>	<b>377'382.10</b>	<b>1.7%</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Darlehen von Mietern / Genossenschaftlern	1'987'000.00		2'017'000.00	
Hypotheken / Darlehen / Anleihen v. Dritten	12'872'200.00		13'425'300.00	
Rückstellungen Baunachträge	14'209.20		50'000.00	
Erneuerungsfonds	732'666.95		711'000.00	
<b>Total Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>15'606'076.15</b>	<b>69.9%</b>	<b>16'203'300.00</b>	<b>71.0%</b>
<b>Eigenkapital</b>				
Genossenschaftskapital				
Pflichtanteilscheine	919'000.00		916'000.00	
übrige Anteilscheine	5'338'000.00		5'103'500.00	
Gesetzliche Gewinnreserve	76'500.00		68'500.00	
Freiwillige Gewinnreserven				
Solidaritätsfonds	15'239.25		0.00	
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	1'731.56		8'836.51	
Jahresgewinn	139'433.91		153'707.95	
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>6'489'904.72</b>	<b>29.1%</b>	<b>6'250'544.46</b>	<b>27.4%</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>22'335'877.42</b>	<b>100%</b>	<b>22'831'226.56</b>	<b>100%</b>

# segeno senioren wohnbau genossenschaft, Opfikon

## Erfolgsrechnung

(in Schweizer Franken)

	2016	%	2015	%
<b>Betrieblicher Ertrag</b>				
<b>Liegenschaftenertrag</b>				
Sollmiete	1'020'958.40		1'032'472.50	
./. Kosten der Leerstände	<u>-76'434.10</u>		<u>-151'354.15</u>	
<b>Total Liegenschaftenertrag</b>	<b>944'524.30</b>		<b>881'118.35</b>	
Übrige betriebliche Erträge	<u>454.85</u>		<u>4'113.30</u>	
<b>Total Betrieblicher Ertrag</b>	<b>944'979.15</b>	<b>100%</b>	<b>885'231.65</b>	<b>100%</b>
<b>Aufwand Liegenschaften</b>				
Laufender Unterhalt	-50'382.80		-21'786.70	
Erneuerungsfondseinlagen	-173'472.45		-173'085.90	
Nebenkostenaufwand	-44'794.35		-48'972.60	
Hauswartung (netto)	<u>-22'985.80</u>		<u>-27'997.40</u>	
<b>Total Aufwand Liegenschaften</b>	<b>-291'635.40</b>	<b>-30.9%</b>	<b>-271'842.60</b>	<b>-30.7%</b>
<b>Betriebsergebnis II</b>	<b>653'343.75</b>	<b>69.1%</b>	<b>613'389.05</b>	<b>69.3%</b>
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>				
Personalaufwand Vorstand	-34'541.35		-22'020.00	
Personalaufwand Verwaltung	-5'000.00		0.00	
Entschädigung Revisionsstelle	-6'332.00		-4'000.00	
Sonstiger betrieblicher Aufwand	<u>-38'280.29</u>		<u>-15'612.90</u>	
<b>Total übriger Aufwand</b>	<b>-84'153.64</b>		<b>-41'632.90</b>	
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen</b>	<b>569'190.11</b>	<b>60.2%</b>	<b>571'756.15</b>	<b>64.6%</b>
Abschreibungen Liegenschaften	-190'301.00		-189'000.00	
Abschreibungen Mobilien	<u>-16'999.00</u>		<u>-5'417.15</u>	
<b>Betriebsergebnis vor Finanzerfolg</b>	<b>361'890.11</b>	<b>38.3%</b>	<b>377'339.00</b>	<b>42.6%</b>
<b>Finanzaufwand</b>				
Hypothekar-, Darlehenszinsen	-223'413.50		-261'133.35	
Finanzertrag	<u>536.90</u>		<u>15'000.00</u>	
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>139'013.51</b>		<b>131'205.65</b>	
Ausserordendlicher Ertrag	<u>420.40</u>		<u>22'502.30</u>	
<b>Jahresgewinn</b>	<b>139'433.91</b>	<b>14.8%</b>	<b>153'707.95</b>	<b>17.4%</b>

# segeno senioren wohnbau genossenschaft, Opfikon

## Anhang zur Jahresrechnung (in Schweizer Franken)

2016

2015

### 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.

In Abweichung der Stetigkeit von Buchführung und Rechnungslegung wurden ein neuer Kontenplan angewandt und die Abschreibungspraxis für die mobilen Sachanlagen geändert. Dadurch könnte die Vergleichbarkeit zu einzelnen Vorjahreszahlen eingeschränkt sein.

**Anzahl Vollzeitstellen** (im Jahresdurchschnitt)

weniger als 10

weniger als 10

### Verbindlichkeiten aus kaufvertrags- ähnlichen Leasinggeschäften

Energie-Contracting, Grundpreis (ohne Index-  
ierung) bis ans Ende der Laufzeit 31.10.2044

686'370.00

keine Angabe

### Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften  
darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell  
davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten  
in Anspruch genommene Kredite

22'141'129.60  
16'810'000.00  
16'810'000.00  
12'980'300.00

22'331'430.60  
16'810'000.00  
16'810'000.00  
13'693'400.00

### Entschädigung des Vorstandes

Weitere geringfügige Unterhaltsarbeiten wurden im Stundenaufwand entschädigt.

### Erläuterung zur ausserordentlichen, ein- maligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

Ausserordentlicher Ertrag  
Anteilscheinverzinsung: Differenz zwischen  
Beschluss und effektiven Abrechnungen  
Vorjahr: Rückzahlung von Steuerbeträgen  
inkl. Zinsen wegen Steuerbefreiung

420.40

22'502.30

### Weitere statutarisch vorgeschriebene Sachverhalte

Brandversicherungswerte

Bruggackerstrasse 6  
Schaffhauserstrasse 58 (8053/10'000)  
Zunstrasse 1 + 3

3'310'800.00  
8'576'445.00  
5'460'000.00  

---

17'347'245.00

3'310'800.00  
8'576'445.00  
5'460'000.00  

---

17'347'245.00

Wohnungsbestand

2 1/2-Zimmer Wohnungen  
3 1/2-Zimmer Wohnungen

Anzahl  
27  
27

Anzahl  
27  
27

# segeno senioren wohnbau genossenschaft, Opfikon

## Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

(in Schweizer Franken)

2016

2015

---

Vortrag vom Vorjahr	1'731.56	8'836.51
Gewinn des Rechnungsjahres	<u>139'433.91</u>	<u>153'707.95</u>
<b>Zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b><u>141'165.47</u></b>	<b><u>162'544.46</u></b>

### Antrag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns:

2,0 % (2,5 %) Brutto-Verzinsung Anteilscheine	124'413.80	152'812.90
./. 0,15 (0,25) %-Punkte Einlage Solidaritätsfonds	<u>-9'331.05</u>	<u>-15'281.30</u>
Netto-Verzinsung der Anteilscheine	115'082.75	137'531.60
Zuweisung in die gesetzlichen Gewinnreserven	8'000.00	8'000.00
Einlage Solidaritätsfonds	9'331.05	15'281.30
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	<u>8'751.67</u>	<u>1'731.56</u>
<b>Zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b><u>141'165.47</u></b>	<b><u>162'544.46</u></b>

Opfikon, 22. März 2016



Ueli Weidmann, Präsident



Ueli Böttschi, Finanzen/Administration