



segeno



**HERZLICH WILLKOMMEN
ZUR 25. GENERALVERSAMMLUNG
Dienstag, 8. Mai 2018**



Traktanden

segeno

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler
3. Protokoll der 24. Generalversammlung vom 9. Mai 2017
4. Jahresbericht 2017
5. Abnahme der Jahresrechnung 2017
Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
6. Entlastung des Vorstandes
7. Wahl eines Vorstandmitgliedes
8. Statutenrevision
9. Anträge von Mitgliedern
10. Verschiedenes



segeno

Jahresrechnung 2017

Bilanz

Erfolgsrechnung

Anhang

Ueli Bötschi
Finanzen/Administration



segeno

Jahresgewinn 2017

CHF 138'991.81

(Vorjahr CHF 139'433.91)

Ueli Bötschi
Finanzen/Administration



Nennenswerte Abweichungen zum Vorjahr

segeno

Soll-Miete (2017: CHF 972'616 / 2016: CHF 1'020'958)

- Mietzinsreduktion per 1.10.2016

Laufender Unterhalt

(2017: CHF 144'405 / 2016: CHF 50'382)

- + Whg-Renovationen (4 Mieterwechsel)
- + Einbau Waschautomaten/Tumbler Dreilinden
- + Lamellen-Reinigungen SH/Bruggacker
- + Ausserordentl. Heizungswartung Bruggacker



Nennenswerte Abweichungen zum Vorjahr

segeno

Nebenkostenaufwand

(2017: CHF 27'129.20 / 2016: CHF 44'794.35)

- Wegfall Makler-Vermittlungsprovision
Vermietung Dreilinden

Ausserordentlicher Ertrag

(2017: CHF 16'106 / 2016: CHF 420)

- Versicherungszahlung für Wasserschaden im
Vorjahr in der Liegenschaft Schaffhauserstr. 58



Leerstände

segeno

2017	CHF	5'611.30
2016	CHF	76'434.10
2015	CHF	151'354.15



Solidaritätsfonds

segeno

Die segeno zahlt keinerlei direkte Steuern. Dieser privilegierten Steuerbefreiung liegt unter anderem zugrunde, dass ein Solidaritätsfonds für folgende Ausgaben gespiesen wird.

- Beiträge an den Genossenschaftsgedanken fördernde und der Solidarität dienende Aktivitäten.
- Unterstützungsbeiträge an Bewohnerinnen und Bewohner von Liegenschaften der segeno in wirtschaftlichen Notlagen und bei Bedürftigkeit infolge von ausserordentlichen Ereignissen.
- Beiträge an die notwendigen Pflichtanteilscheine bei über 60 jährigen Personen die dringend in eine Alterswohnung der segeno umziehen müssen und das notwendige Kapital nicht aufbringen können.
- Förderung von ökologischen Anliegen, welche im Rahmen der Kostenmiete nicht geregelt werden können. (Förderung von zukunftsweisenden Projekten, Energieeffizienz, alternativen Energien, besonders umweltgerechten Baustoffen und naturnaher Umgebungsgestaltung in den Siedlungen).



Solidaritätsfonds

segeno

Steuerbelastung vor der Befreiung durch die Steuerbehörden (Befreiung rückwirkend per 2011):

Jahresrechnung 2009 CHF 18'000

Jahresrechnung 2010 CHF 28'700

Jahresrechnung 2011 CHF 37'600

Vorgesehene Fondseinlage 2018: CHF 9'410



Solidaritätsfonds

segeno

Saldo per	01.01.2017	CHF 15'239
Saldo per	31.12.2017	CHF 22'510

Ausgaben 2017:

Wohnbaugenossenschaften Schweiz CHF 540

Stadt-Opfikon-Jubiläum-Geschenk an Mieter CHF 1'500

Ausgaben 2018:

Beteiligung am Photovoltaik-Projekt der Energie Opfikon AG mit CHF 5'600.



Kostenmiete

segeno

Die segeno verpflichtet sich in ihren Statuten, die Kostenmiete zu erheben. Wie errechnet sich die Kostenmiete (Kapital- und Betriebskosten)?

Formel mit folgenden Komponenten:

- Anlagewert der Liegenschaft
(Aktivierter Wert in Bilanz)
- Referenzzinssatz (aktuell 1.5%)
- Gebäudeversicherungswert (gemäss GVZ-Police)
- Pauschale für Unterhalt von 3.25%



Kostenmiete

segeno

Rechnungsbeispiel für alle segeno-Liegenschaften zusammen:

Anlagewert der Liegenschaften x 1.5% CHF 351'516

(Bruggacker 4'008'118/SH 9'908'500/Dreilinden 9'517'812)

Gebäudeversicherungswert x 3.25% CHF 565'059

(Bruggacker 3'350'000/SH 8'576'445/Dreilinden 5'460'000)

= Total Nettomiete CHF 916'575

Aktuelle segeno-Nettomieten rund 4% darüber. Annäherung an Kostenmiete durch 2% Mietzinssenkung per 1.5.2018.



Genehmigung Jahresrechnung

segeno





Gewinnverteilung

segeno

Vorschlag des Vorstandes

Brutto-Verzinsung Anteilscheine

2.00 % (Vorjahr 2.0 %)

Zuweisung Solidaritätsfonds

0.15 % (Vorjahr 0.15%)

Effektive Verzinsung

1.85 % (Vorjahr 1.85%)

Vortrag Vorjahr

CHF 8'751.67

Gewinn Rechnungsjahr 2017

CHF 138'991.81

Zur Vfg Generalversammlung

CHF

147'743.48



Gewinnverteilung

segeno

Vorschlag des Vorstandes

Zur Verfügung Generalversammlung	CHF	147'743.48
Verzinsung Anteilscheine 2.0%	CHF	-125'468.70
Zuweisung Solidaritätsfonds 0.15%	CHF	- 9'410.15
Zuweisung Gesetzliche Reserven	<u>CHF</u>	<u>- 8'000.00</u>
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	14'274.78



AS-Verzinsung

segeno

Varianten

Welche Totalbeträge würden die nachfolgenden alternativen AS-Verzinsungen ergeben?

1.9 %	CHF	119'195.25
2.0 %	CHF	125'468.70
2.1 %	CHF	131'742.15
2.2 %	CHF	138'015.55



Einlage Solidaritätsfonds

segeno

Varianten

Welche Totalbeträge würden die nachfolgenden alternativen Einlagen in den Solidaritätsfonds ergeben?

0.05 %	CHF	3'136.70
0.10 %	CHF	6'273.45
0.15 %	CHF	9'410.15
0.20 %	CHF	12'546.85



Fragen Anträge

segeno

Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes





Wahl eines Vorstandmitgliedes **segeno**

Auf den Aufruf im Newsletter hin erklärt sich Frau Karoline Büchel, Mieterin an der Zunstrasse 1, erfreulicherweise bereit, im Vorstand mitzuwirken. Ihr soll die gesamte Vermietungstätigkeit (Wohnungsab- und übergaben, Ausschreibungen, Renovationen, Neuvermietungen) übertragen werden.

Der Vorstand schlägt daher Frau Karoline Büchel zur Wahl als 6. Mitglied in den segeno-Vorstand vor.





Statuten-Revision segeno

Veränderte gesetzliche Grundlagen und die Anpassung an die Rechtsprechung bedingen eine Anpassung der segeno-Statuten.

Aufruf im Newsletter um in der Arbeitsgruppe mitzuwirken.

Verdankenswerter Weise stellten sich folgende Genossenschafter zur Verfügung:

Christa Golser (Mieterin Bruggacker)

Erich Klaus (Gründungsmitglied segeno / Mieter Schaffhauserstrasse)

Hans Richner (Mieter Schaffhauserstrasse)

Kurt Müller (Vorstandsmitglied / Mieter Schaffhauserstrasse)

Ueli Bötschi (Vorstandsmitglied)



Statuten-Revision segeno

Unterstützung durch den Rechtsdienst von Wohnbaugenossenschaften Schweiz (Frau Myriam Vorburger). Sie hat sich freundlicherweise bereit erklärt, heute Abend durch das Traktandum zu führen.





Statuten-Revision segeno

Bisherige Schritte:

- Vorprüfung Rechtsdienst Wohnbaugenossenschaften Schweiz (was muss zwingend / freiwillig angepasst werden)
- Entwurf-Erarbeitung durch Arbeitsgruppe
- Genehmigung durch Vorstand
- Vorprüfung seitens Handelsregisteramt Zürich, Kantonales Steueramt (Beibehaltung Steuerbefreiung), Revisor, eidg. Wohnbauförderung
- Informationsveranstaltung vom 16. März 2018 für die Genossenschafter
- Genehmigung der eingeflossenen Korrekturen durch Vorstand



Statuten-Revision segeno

Sie hatten die Gelegenheit, sich an der Informationsveranstaltung vom 16. März 2018 detailliert zu informieren bzw. einzubringen.

An dieser Veranstaltung wurden insbesondere folgende Statuten-Punkte von einem Teil der Genossenschafter kritisiert:

- Nichterwähnung, dass die Wohnungen seniorengerecht erstellt werden (wurde korrigiert)
- Plafonierung des Anteilscheinkapitals auf CHF 150'000 je Mieter-Genossenschafter bzw. CHF 100'000 für Genossenschafter ohne Mietvertrag mit der segeno (wurde beibehalten) / **Wichtiger Hinweis: Es gilt der Besitzstand! Bestehendes Anteilscheinkapital, welches über diesen Grenzwerten liegt muss nicht zurückgezogen werden. Limiten gelten für künftig eingehendes Anteilscheinkapital.**
- Orientierung der Anteilschein-Verzinsung am Referenzzinssatz (wurde gestrichen)



Statuten-Revision segeno

Frau Vorburger wird Sie nun durch das Traktandum "Statuten-Revision" führen.

Dazu gehen wir in der Reihenfolge der Statuten-Artikel vor und Sie haben jeweils die Möglichkeit, bei jedem Artikel die Diskussion zu verlangen und Korrektur-Anträge einzubringen.

Die Generalversammlung wird zu von Ihnen gestellten Abänderungsanträgen jeweils umgehend abstimmen (einfaches Mehr) und dann zum nächsten Artikel übergehen.

Am Schluss erfolgt eine Gesamtabstimmung zu den Statuten, wozu eine 2/3 Mehrheit erforderlich ist.