

---

# Jahresrechnung 2018

---

Bilanz  
Erfolgsrechnung  
Anhang

---

Rita Hertach / Ulrich Bötschi  
Finanzen / Administration

---



# segeno senioren wohnbaugenossenschaft Opfikon

## Bilanz per 31.12.2018

(in Schweizer Franken)

	2018	%	2017	%
<b>Aktiven</b>				
<b>Umlaufvermögen</b>				
Flüssige Mittel	122'433.74		82'488.53	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
gegenüber Mietern	4'104.00		0.00	
Übrige kurzfristige Forderungen				
gegenüber Dritten	10'872.20		68'350.00	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	0.00		10'660.40	
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>137'409.94</b>	<b>0.6%</b>	<b>161'498.93</b>	<b>0.7%</b>
<b>Anlagevermögen</b>				
Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	41'200.00		41'200.00	
Anteile Erneuerungsfonds Schaffhauserstrasse	119'367.55		98'644.55	
Sachanlagen				
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	1.00		1.00	
Immobilien				
Landwert	4'404'275.00		4'404'275.00	
Gebäude auf eigenem Boden	19'030'155.60		19'030'155.60	
./. Wertberichtigungen Immobilien	-1'693'903.00		-1'483'602.00	
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>21'901'096.15</b>	<b>99.4%</b>	<b>22'090'674.15</b>	<b>99.3%</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>22'038'506.09</b>	<b>100%</b>	<b>22'252'173.08</b>	<b>100%</b>

# segeno senioren wohnbaugenossenschaft Opfikon

## Bilanz per 31.12.2018

(in Schweizer Franken)

	2018	%	2017	%
<b>Passiven</b>				
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>				
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
gegenüber Dritten	34'000.00		78'100.00	
Passive Rechnungsabgrenzung				
Vorauszahlungen Mieter	73'911.70		81'041.00	
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	23'450.85		27'736.90	
<b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>131'362.55</b>	<b>0.6%</b>	<b>186'877.90</b>	<b>0.8%</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Darlehen ggü Mietern / Genossenschaftlern	1'902'000.00		1'902'000.00	
Hypotheken / Darlehen / Anleihen Dritter	12'340'100.00		12'774'100.00	
Erneuerungsfonds	1'097'321.85		906'941.40	
<b>Total Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>15'339'421.85</b>	<b>69.6%</b>	<b>15'583'041.40</b>	<b>70.0%</b>
<b>Eigenkapital</b>				
Genossenschaftskapital				
Pflichtanteilscheine	938'000.00		945'000.00	
Übrige Anteilscheine	5'365'000.00		5'282'500.00	
Gesetzliche Gewinnreserve	92'500.00		84'500.00	
Solidaritätsfonds	23'193.35		22'510.30	
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	14'274.78		8'751.67	
Jahresgewinn	134'753.56		138'991.81	
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>6'567'721.69</b>	<b>29.8%</b>	<b>6'482'253.78</b>	<b>29.1%</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>22'038'506.09</b>	<b>100%</b>	<b>22'252'173.08</b>	<b>100%</b>

segeno senioren wohnbaugenossenschaft Opfikon

Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember  
abgeschlossene Geschäftsjahr

(in Schweizer Franken)	2018	%	2017	%
<b>Betrieblicher Ertrag</b>				
<b>Liegenschaftenertrag</b>				
Sollmiete	960'189.50		972'616.00	
./. Kosten der Leerstände	-4'604.55		-5'611.30	
<b>Total Liegenschaftenertrag</b>	<b>955'584.95</b>		<b>967'004.70</b>	
Übrige betriebliche Erträge	250.00		569.85	
<b>Total Betrieblicher Ertrag</b>	<b>955'834.95</b>	<b>100%</b>	<b>967'574.55</b>	<b>100%</b>
 <b>Aufwand Liegenschaften</b>				
Laufender Unterhalt	-141'006.35		-144'405.05	
Erneuerungsfondseinlagen	-173'864.45		-173'864.45	
Nebenkostenaufwand	-23'633.95		-27'129.20	
Hauswartung (netto)	-5'065.80		-15'254.45	
<b>Total Aufwand Liegenschaften</b>	<b>-343'570.55</b>	<b>-35.9%</b>	<b>-360'653.15</b>	<b>-37.3%</b>
 <b>Betriebsergebnis II</b>	 <b>612'264.40</b>	 <b>64.1%</b>	 <b>606'921.40</b>	 <b>62.7%</b>
 <b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>				
Personalaufwand Vorstand	-27'697.95		-27'157.60	
Personalaufwand Verwaltung	-5'000.00		-5'000.00	
Entschädigung Revisionsstelle	-8'251.20		-8'586.95	
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-29'570.34		-34'112.14	
<b>Total übriger Aufwand</b>	<b>-70'519.49</b>		<b>-74'856.69</b>	
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen</b>	<b>541'744.91</b>	<b>56.7%</b>	<b>532'064.71</b>	<b>55.0%</b>
Abschreibungen Liegenschaften	-210'301.00		-190'301.00	
<b>Betriebsergebnis vor Finanzerfolg</b>	<b>331'443.91</b>	<b>34.7%</b>	<b>341'763.71</b>	<b>35.3%</b>
 <b>Finanzaufwand</b>				
Hypothekar-, Darlehenszinsen	-197'364.85		-220'348.75	
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>-197'364.85</b>		<b>-220'348.75</b>	
Finanzertrag	674.50		1'470.85	
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>134'753.56</b>		<b>122'885.81</b>	
Ausserordentlicher Ertrag	0.00		16'106.00	
<b>Jahresgewinn</b>	<b>134'753.56</b>	<b>14.1%</b>	<b>138'991.81</b>	<b>14.4%</b>

# segeno senioren wohnbaugenossenschaft Opfikon

## Anhang zur Jahresrechnung

2018

2017

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.

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

637'050.00

661'710.00

### 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

21'740'527.60

17'500'000.00

15'500'000.00

12'374'100.00

21'950'828.60

17'500'000.00

15'500'000.00

12'852'200.00

### Entschädigung des Vorstandes

Weitere geringfügige Arbeiten wurden im Stundenaufwand entschädigt.

### Erläuterung zur ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

Versicherungszahlung für Wasserschaden

Vorjahr

0.00

16'106.00

Ausserordentlicher Aufwand

Zusätzliche Abschreibung auf den Liegenschaften Zunstrasse 1 und 3 zur Verminderung der Differenz zwischen Bilanzwert und Gebäudeversicherungswert, in Abschreibung ausgewiesen

20'000.00

0.00

### Weitere statutarisch vorgeschriebene Sachverhalte

Brandversicherungswerte

Bruggackerstrasse 6

3'350'000.00

3'350'000.00

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

17'386'445.00

Wohnungsbestand

Anzahl

Anzahl

2 1/2-Zimmer Wohnungen

27

27

3 1/2-Zimmer Wohnungen

27

27

## segeno senioren wohnbaugenossenschaft Opfikon

Der Vorstand hat im Berichtsjahr die wesentlichen Risiken der Genossenschaft analysiert und beurteilt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Risiken identifiziert, die zu einer wesentlichen Korrektur der im Jahresabschluss dargestellten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten. Der Vorstand hat die Evaluation der Risiken an seiner Sitzung vom 4. März 2019 gutgeheissen.

Die Genossenschaft erhält Leistungen vom Bund, Kanton Zürich und einigen Gemeinden beispielsweise durch subventionierte Wohnungen, zinsfreie oder vergünstigte Darlehen, Einräumung von Baurechten sowie weitere Massnahmen im Rahmen der Wohnbauförderung. Diese durch Mittel der öffentlichen Hand erfolgten Vergünstigungen dienen zur Abgeltung von Nutzungsbeschränkungen und -auflagen, komplexeren Vermietungsprozessen und weiteren sozialen Mehrleistungen welche gegenüber den entsprechenden Stellen erbracht werden.

### Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes per 31.12.2018 (in Schweizer Franken)

	2018	2017
Vortrag vom Vorjahr	14'274.78	8'751.67
Gewinn des Rechnungsjahres	<u>134'753.56</u>	<u>138'991.81</u>
<b>Zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>149'028.34</b>	<b>147'743.48</b>
2.0% Brutto-Verzinsung Anteilscheine	126'562.25	125'468.70
Davon 0.15 Prozentpunkte Solidaritätsfonds	<u>-9'492.15</u>	<u>-9'410.15</u>
Netto-Verzinsung der Anteilscheine zu 1.85%	<u>117'070.10</u>	<u>116'058.55</u>
Zuweisung in die gesetzlichen Gewinnreserven	-8'000.00	-8'000.00
Zuweisung Solidaritätsfonds	<u>-9'492.15</u>	<u>-9'410.15</u>
<b>Vortrag auf die neue Rechnung</b>	<b>14'466.09</b>	<b>14'274.78</b>

Opfikon, 11. März 2019



**Ueli Weidmann, Präsident**



**Ueli Bötschi, Finanzen/Administration**



# Ostschweizerische Treuhand Zürich

AKTIENGESELLSCHAFT

GIESSHÜBELSTRASSE 45 · 8045 ZÜRICH · TELEFON 044 298 88 44 · FAX 044 298 88 55

## Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der **segeno senioren wohnbau genossenschaft, Glattbrugg**

---

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der segeno senioren wohnbau genossenschaft für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen oder aufgrund derer wir die Abnahme der Jahresrechnung ohne Einschränkung nicht empfehlen könnten.

OSTSCHWEIZERISCHE TREUHAND ZÜRICH AG

M. Harsch  
Zugelassener Revisionsexperte  
*Leitender Revisor*

M. Gmünder  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 12. März 2019

*Beilage:*

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns



Mitglied von EXPERTsuisse

Member of  International

## Segeno-Jahresbericht 2018 „25 Jahre segeno“

Das Jubiläumsjahr war kein spektakuläres Jahr für die Vorstandsarbeit der segeno. In 9 Vorstandssitzungen wurden die laufenden Geschäfte besprochen und die Kolleginnen und Kollegen wissensmässig auf den neusten Stand gebracht. Einige Vorstandsmitglieder nahmen auch regelmässig an den Sitzungen der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Schaffhauserstrasse 58 teil.

Mit der Wahl von Karoline Büchel als neues Vorstandsmitglied mit dem Ressort „Vermietungen“ wurde die Aufgabenverteilung im Vorstand wesentlich verbessert. Wir freuen uns, mit Karoline ein Mitglied der jüngeren Generation in unserem Vorstand zu haben, zudem arbeitet jetzt erfreulicherweise wieder eine Frau bei uns im Vorstand mit.

Im Berichtsjahr ergaben sich insgesamt 4 Wohnungswechsel, drei an der Schaffhauserstrasse und einen an der Zunstrasse 3. Für diese Wohnungen konnten verhältnismässig rasch neue Mieter gefunden werden. Kurz vor Weihnachten ist unsere Mieterin Elsa Kessler verstorben, Ihr Gatte wohnt seither im Gibeleich. Diese Wohnung wird erst im kommenden Jahr wieder vermietet werden.

Die neu organisierte Liegenschaften Abteilung mit Mietervertretern in jeder Liegenschaft hat sich in der Zwischenzeit gut eingespielt und wir glauben, dass diese Organisation auch in Zukunft bestehen wird.

Im Vorstand wurde grosser Wert daraufgelegt, die Wohnqualität in den Liegenschaften zu erhalten. Aufgrund von Mieteranregungen hat sich gezeigt, dass die Eingangstüre an der Schaffhauserstrasse 58 bedingt durch ihre Grösse sehr schwer ist und für viele Mietende eine Belastung darstellt. Der Vorstand hat daher diese Türe automatisieren lassen und damit den Bewohnern einen hindernisfreien Zugang zu der Liegenschaft ermöglicht.

Aber auch in den anderen Liegenschaften wurde investiert. Die in die Jahre gekommene und unzuverlässige Heizung an der Bruggackerstrasse wurde grundlegend saniert und der Gasbrenner mit Heizkessel ersetzt. Damit können wir unseren Bewohnerinnen und Bewohnern eine gleichbleibend zuverlässig beheizte Wohnung garantieren.

Mit unserem Newsletter konnten wir Sie im Laufe des Jahres über Neuigkeiten und Ereignisse in und um die segeno herum informieren. Dies werden wir gerne auch in Zukunft weiterführen.

Ende November lud der Vorstand die Mieterschaft zur traditionellen „Chropfläärete“ ins Alterszentrum Gibeleich ein. Diesmal wurden sämtliche Mietende zu einem gemeinsamen „Gschwelli-Büffet“ eingeladen, und nicht jede Liegenschaft einzeln wie bisher. Am Schluss konnte jeder Anwesende noch einen gut gefüllten Geschenkkorb mit nach Hause nehmen und damit gleichzeitig einen konkreten Teil zum Lebensunterhalt einer Familie in Indonesien beitragen. Wir sind überzeugt, damit das 25. Jubiläum der segeno sinnvoll und nachhaltig begangen zu haben. Aufgrund der positiven Kommentare von Teilnehmenden überlegt sich der Vorstand, diesen Anlass auch in Zukunft in dieser Form durchzuführen.



Werner Stooss  
Vize-Präsident segeno

Glattbrugg, 14. Mai 2018