
Jahresrechnung 2019

Bilanz
Erfolgsrechnung
Anhang

Rita Hertach / Ulrich Bötschi
Finanzen / Administration



segeno senioren wohnbaugenossenschaft Opfikon

Bilanz per 31.12.2019

(in Schweizer Franken)

	2019	%	2018	%
Aktiven				
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel	114'726.81		122'433.74	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
gegenüber Mietern	0.00		4'104.00	
Übrige kurzfristige Forderungen				
gegenüber Dritten	2'521.65		10'872.20	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	11'437.25		0.00	
Total Umlaufvermögen	128'685.71	0.6%	137'409.94	0.6%
Anlagevermögen				
Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	41'200.00		41'200.00	
Anteile Erneuerungsfonds Schaffhauserstrasse	151'602.50		119'367.55	
Sachanlagen				
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	1.00		1.00	
Immobilie Sachanlagen				
Landwert	4'404'275.00		4'404'275.00	
Gebäude auf eigenem Boden	19'030'155.60		19'030'155.60	
./. Wertberichtigungen Immobilien	-1'934'204.00		-1'693'903.00	
Total Anlagevermögen	21'693'030.10	99.4%	21'901'096.15	99.4%
Total Aktiven	21'821'715.81	100%	22'038'506.09	100%

segeno senioren wohnbau genossenschaft Opfikon

Bilanz per 31.12.2019

(in Schweizer Franken)

	2019	%	2018	%
Passiven				
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	504.20		2'015.80	
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	34'000.00		34'000.00	
Passive Rechnungsabgrenzung				
Vorauszahlungen Mieter	72'780.00		73'911.70	
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	24'549.65		21'435.05	
Total Kurzfristiges Fremdkapital	131'833.85	0.6%	131'362.55	0.6%
Langfristiges Fremdkapital				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Darlehen ggü Mietern / Genossenschaftlern	1'643'000.00		1'902'000.00	
Hypotheken / Darlehen / Anleihen Dritter	12'262'000.00		12'340'100.00	
Erneuerungsfonds	1'271'186.30		1'097'321.85	
Total Langfristiges Fremdkapital	15'176'186.30	69.5%	15'339'421.85	69.6%
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital				
Pflichtanteilscheine	928'500.00		938'000.00	
Übrige Anteilscheine	5'311'000.00		5'365'000.00	
Gesetzliche Gewinnreserve	100'500.00		92'500.00	
Solidaritätsfonds	29'032.93		23'193.35	
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	14'466.09		14'274.78	
Jahresgewinn	130'196.64		134'753.56	
Total Eigenkapital	6'513'695.66	29.8%	6'567'721.69	29.8%
Total Passiven	21'821'715.81	100%	22'038'506.09	100%

segeno senioren wohnbau genossenschaft Opfikon

Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember
abgeschlossene Geschäftsjahr

(in Schweizer Franken)	2019	%	2018	%
Betrieblicher Ertrag				
Liegenschaftenertrag				
Sollmiete	955'018.00		960'189.50	
./. Kosten der Leerstände	-7'786.20		-4'604.55	
Total Liegenschaftenertrag	947'231.80		955'584.95	
Übrige betriebliche Erträge	250.00		250.00	
Total Betrieblicher Ertrag	947'481.80	100%	955'834.95	100%
Aufwand Liegenschaften				
Laufender Unterhalt	-127'690.22		-141'006.35	
Erneuerungsfondseinlagen	-173'864.45		-173'864.45	
Nebenkostenaufwand	-27'441.59		-23'633.95	
Hauswartung (netto)	-1'989.10		-5'065.80	
Total Aufwand Liegenschaften	-330'985.36	-34.9%	-343'570.55	-35.9%
Betriebsergebnis II	616'496.44	65.1%	612'264.40	64.1%
Übriger betrieblicher Aufwand				
Personalaufwand Vorstand	-25'880.30		-27'697.95	
Personalaufwand Verwaltung	-5'000.00		-5'000.00	
Entschädigung Revisionsstelle	-5'309.60		-8'251.20	
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-30'582.50		-29'570.34	
Total übriger Aufwand	-66'772.40		-70'519.49	
Betriebsergebnis vor Abschreibungen	549'724.04	58.0%	541'744.91	56.7%
Abschreibungen Liegenschaften	-240'301.00		-210'301.00	
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg	309'423.04	32.7%	331'443.91	34.7%
Finanzaufwand				
Hypothekar-, Darlehenszinsen	-179'900.40		-197'364.85	
Total Finanzaufwand	-179'900.40		-197'364.85	
Finanzertrag	674.00		674.50	
Betriebsergebnis	130'196.64		134'753.56	
Jahresgewinn	130'196.64	13.7%	134'753.56	14.1%

segeno senioren wohnbau genossenschaft Opfikon

Anhang zur Jahresrechnung

2019

2018

Angewandte Grundsätze

CHF

CHF

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 Index-
ierung) bis ans Ende der Laufzeit 31.10.2044

612'390.00

637'050.00

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

21'500'226.60

17'500'000.00

15'500'000.00

12'296'000.00

21'740'527.60

17'500'000.00

15'500'000.00

12'374'100.00

Entschädigung des Vorstandes

Weitere geringfügige Unterhaltsarbeiten wurden im Stundenaufwand entschädigt.

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

Ausserordentlicher Aufwand

Zusätzliche Abschreibung auf den Liegenschaf-
ten Zunstrasse 1 und 3 zur Verminderung der
Differenz zwischen Bilanzwert und Gebäude-
versicherungswert

50'000.00

20'000.00

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 wohnbau genossenschaft Opfikon

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes per 31.12.2019 (in Schweizer Franken)

	2019	2018
Vortrag vom Vorjahr	14'466.09	14'274.78
Gewinn des Rechnungsjahres	130'196.64	134'753.56
Zur Verfügung der Generalversammlung	144'662.73	149'028.34
2.0% Brutto-Verzinsung Anteilscheine	125'100.20	126'562.25
Davon 0.15 Prozentpunkte Solidaritätsfonds	-9'382.50	-9'492.15
Netto-Verzinsung der Anteilscheine zu 1.85%	115'717.70	117'070.10
Zuweisung in die gesetzlichen Gewinnreserven	-8'000.00	-8'000.00
Zuweisung Solidaritätsfonds	-9'382.50	-9'492.15
Vortrag auf die neue Rechnung	11'562.53	14'466.09

Opfikon, 5. März 2020



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, Opfikon**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der segeno senioren wohnbau genossenschaft für das am 31. Dezember 2019 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, 31. März 2020

Beilage:

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



MITGLIED VON EXPERTSUISSE



WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF
THE GLOBAL ADVISORY
AND ACCOUNTING NETWORK

Jahresbericht 2019



Geschätzte Genosschafterin
Geschätzter Genosschafter

Der Rückblick auf das Jahr 2019 vermittelt ein Bild der Konsolidierung ohne kostenintensive Investitionen oder bedeutende Schadensereignisse. So fällt das Augenmerk auf scheinbar Unspektakuläres.

- Vorzeitige Refinanzierung von fälligen ZKB-Hypothekarkrediten 2019/2020 im Gesamtbetrag von CHF 5.4 Mio. zu einem durchschnittlichen Zins von knapp unter 1.0%.
- Um die zweckfremde Nutzung der segeno-Besucherparkplätze zu verringern, wurden Parkkarten an die Bewohner abgegeben.
- Weniger als 10% der segeno-Genosschafter beantworteten die Umfrage, ob die segeno zusätzlichen Wohnraum realisieren soll. Dabei sprach sich eine Mehrheit der an der Umfrage Teilnehmenden für zusätzliche 2 - 3 Zimmerwohnungen aus.
- Die in den Gemeinschaftsräumen der Zun- und Schaffhauserstrasse bereits hängenden Bilder wurden hälftig zu Lasten des Solidaritätsfonds und der Mietergemeinschaftskassen erworben.
- Eine Umfrage unter den Mietern der Schaffhauserstrasse 58 zeigte eine knappe Mehrheit gegen die Installation einer Mobilfunkantenne auf dem Gebäude.
- Die Chropfläärete vom 20. November fand in den Räumlichkeiten des Alterszentrums Gibeleich statt. Zahlreiche Bewohner aller drei Liegenschaften fanden sich musikalisch begleitet bei einem Metzgete-Buffer ein. Dies gab Gelegenheit Fragen und Anregungen zwischen Vorstand und Mietern auszutauschen.

Der gesellige Abend wurde auch dazu genutzt, das Video-Projekt einer Schülergruppe auf Grossleinwand zu präsentieren. Das 25-Jahr-Jubiläum der segeno war Anlass, eine Schülergruppe mit einem Video-Projekt zu beauftragen. Das Resultat gab Einblick in Aussenansichten unserer Liegenschaften und Interviews mit drei Bewohnern.

- Vertreter des Vorstandes präsentierten am 18. Mai 2019 die Angebote der segeno im Rahmen der kommunalen Veranstaltung «Älter werden in Opfikon».

Jahresbericht 2019

Auch hier wurde das Video der Schülergruppe vorgeführt und die vielfältigen Dienstleistungen der segeno einem breiten Publikum zugänglich gemacht.

- War es im Vorjahr ein Lebensmittel-Geschenkkorb aus Indonesien, so erhielten die segeno-Bewohner nunmehr eine Unikat-segeno-Küchenschürze und einen Grittibänz als Adventsgeschenk.

WOHNUNGSWECHSEL

Im Berichtsjahr fanden folgende Mieterwechsel statt:

Bruggackerstrasse 6

2.5-Zi-Wohnung, 1. OG links

Bisher: Ursula Zipf

Neu: Käthi Eggel ab 16. Juni

Schaffhauserstrasse 58

2.5-Zi-Wohnung, 3. OG (Nr. 302)

Bisher: Elisabetha Cahannes

Neu: Martha Schmid ab 1. September

2.5-Zi-Wohnung, 3. OG (Nr. 307)

Bisher: Otto Kessler

Neu: Ali Ahmadi Dashbolagh Ahmad ab 1. April

Zunstrasse 1

3.5-Zi-Wohnung, EG rechts

Bisher: Martha Schmid

Neu: Walter Fehr und Christa Bosshard ab 1. September

BAULICHER UNTERHALT DER LIEGENSCHAFTEN

Bruggackerstrasse 6

Teil-Fensterersatz im Attikageschoss, nachdem die Dichtigkeit nicht mehr sichergestellt war.

Fixierung diverser Wandkeramikplatten. Optimierung der Licht- und Lüftungssteuerung in den Badezimmern.

Auslagerung der Gartenunterhaltsarbeiten an die Firma Grün Gartenbau, Glattbrugg.

Schaffhauserstrasse 58

Teilersatz von Sonnenstoren im Attikageschoss.

Jahresbericht 2019

Anbringung einer koordinierenden Liftsteuerung.

Pflanzung von Obstbäumen.

Zunstrasse 1 und 3

Bestückung aller Garagenparkplätze mit je einem Aufbewahrungs-Wandkasten.

Anbringung von Küchen-Unterleuchten.

Auslagerung der Gartenunterhaltsarbeiten an die Firma Grün Gartenbau, Glattbrugg.

Erneuerung der Wärme- und Wasser-Verbrauchszähler.

Abdeckung der verwitterten Holz-Balkongeländer mit wetterfesten Aluminium-Profilen.

VORSTAND

Der Vorstand kam zu insgesamt 10 Sitzungen zusammen. Nach den Neuwahlen vom Mai 2019 konstituiert er sich wie folgt:

Ulrich Weidmann	Präsident
Ulrich Boetschi	Administration (Vize-Präsident)
Markus Schwaighofer	Projekte Immobilien
Karoline Büchel	Vermietungen / PR
Kurt Müller	Beisitzer

Parallel durften wir wiederum auf die buchhalterische Unterstützung von Rita Hertach zählen.

Ausserhalb des Vorstandes als Mietervertreter sind tätig:

Doris Aebersold	Bruggackerstrasse 6
Kurt Müller	Schaffhauserstrasse 58
Werner Stalder	Zunstrasse 1 und 3

Nach langjährigem Engagement beendete Werner Stooss seine engagierte Tätigkeit im Vorstand der segeno. Sein Wirken wurde anlässlich der Generalversammlung im Mai verdankt.

JAHRESRECHNUNG

Die Jahresrechnung 2019 weist einen Gewinn von CHF 130'196.64 (Vorjahr CHF 134'753.56) aus. Der Generalversammlung wird beantragt, einer Verzinsung des Anteilscheinkapitals von brutto 2.0 % (abzüglich Einlage in den Solidaritätsfonds von

0.15 %) zuzustimmen, was Bruttokosten von CHF 125'100.20 (Vorjahr CHF 126'562.25) bedingt. Gleichzeitig sollen den Reserven CHF 8'000 zugewiesen werden. Der restliche Gewinn soll als Gewinnvortrag verbucht werden.

Jahresbericht 2019

AUSBLICK

Der Solidaritätsfonds der segeno wird gespiesen von einem Abzug auf der Anteilscheinverzinsung von aktuell jeweils 0.15%. Der Saldo per 31. Dezember 2019 weist Mittel von CHF 29'032.93 aus. Das Fondsreglement sieht unter anderem die Förderung von ökologischen Projekten vor. Der Generalversammlung 2020 soll daher ein Kreditantrag unterbreitet werden, auf dem Dach der Schaffhauserstrasse 58 eine Solaranlage zu installieren, welche der Warmwasseraufbereitung dienen soll.

SCHLUSSWORT

Gerne nehme ich diesen Jahresbericht zum Anlass, den Genossenschaftern für die offene, respektvolle und freundliche Zusammenarbeit zu danken. Gleichzeitig möchte ich es nicht unterlassen, meinen Vorstandskollegen Karoline Büchel, Kurt Müller, Markus Schwaighofer, Ueli Boetschi und Rita Hertach (Buchhaltung) für ihr stetiges und versiertes Engagement zu Gunsten der segeno zu danken. Sie investieren einen erheblichen Teil ihrer Freizeit zu Gunsten unserer Genossenschaft.



Mein Dank geht auch an die Mietervertreter, welche eine willkommene Anlaufstelle für Mieteranliegen bilden.

Ihnen allen gebührt mein grosser Dank und Respekt für die Arbeit, welche sie oft im Verborgenen leisten. Ich freue mich sehr, mit diesem versierten Team den künftigen Herausforderungen und Aufgaben der segeno begegnen zu können.

Namens des Vorstandes

segeno

Der Präsident

A handwritten signature in blue ink, reading 'U. Weidmann'.

Ulrich Weidmann

Opfikon, 20. April 2020