



segeno



**HERZLICH WILLKOMMEN
ZUR 27. GENERALVERSAMMLUNG
Dienstag, 11. August 2020**



segeno

Traktanden

1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler
3. Protokoll der 26. Generalversammlung vom 14. Mai 2019
4. Jahresbericht 2019
5. Abnahme der Jahresrechnung 2019
Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
6. Entlastung des Vorstandes
7. Anträge von Mitgliedern
8. Antrag des Vorstandes für die Installation einer Solar-Therme-Anlage an der Schaffhauserstrasse 58 zu Lasten des Solidaritätsfonds
9. Verschiedenes



segeno

Jahresrechnung 2019

Bilanz

Erfolgsrechnung

Anhang



segeno

Jahresgewinn 2019

CHF 130'196.64

(Vorjahr CHF 134'753.56)



Nennenswerte Abweichungen zum Vorjahr

segeno

Soll-Miete (2019: CHF 955'018 / 2018: CHF 960'189 /
2017: CHF 972'616 / 2016: CHF 1'020'958)

Mietzinsreduktionen per 1.10.2016 und 1.5.2018 und
nun per 1.7.2020 (rund 2.9% von der Nettomiete)

Laufender Unterhalt

(2019: 124'871 / CHF 2018: CHF 137'822)

- Küchen-Unterschrank-Beleuchtungen Dreilinden
- Vogelschutz-Installation Dreilinden



Nennenswerte Abweichungen zum Vorjahr

segeno

- Teil-Fensterersatz Bruggackerstrasse 6 (undicht)
- Teil-Sonnenstorenersatz Schaffhauserstrasse 58
- Materialschränke Dreilinden
- 4 Mieterwechsel (Bruggacker: Zipf/Eggel / SH-Strasse: Cahannes/Schmid - Kessler/Ali Ahmadi Dashbolagh / Dreilinden: Schmid/Fehr+Bosshard)



Nennenswerte Abweichungen zum Vorjahr

segeno

Abschreibungen

(2019: Zusätzliche Abschreibung von CHF 50'000 auf den Liegenschaften Zunstrasse 1 und 3)

Hypothekar- und Darlehenszinsen

(2019: CHF 179'900

2018: CHF 197'364.85

2017: CHF 220'348.75)



Leerstände

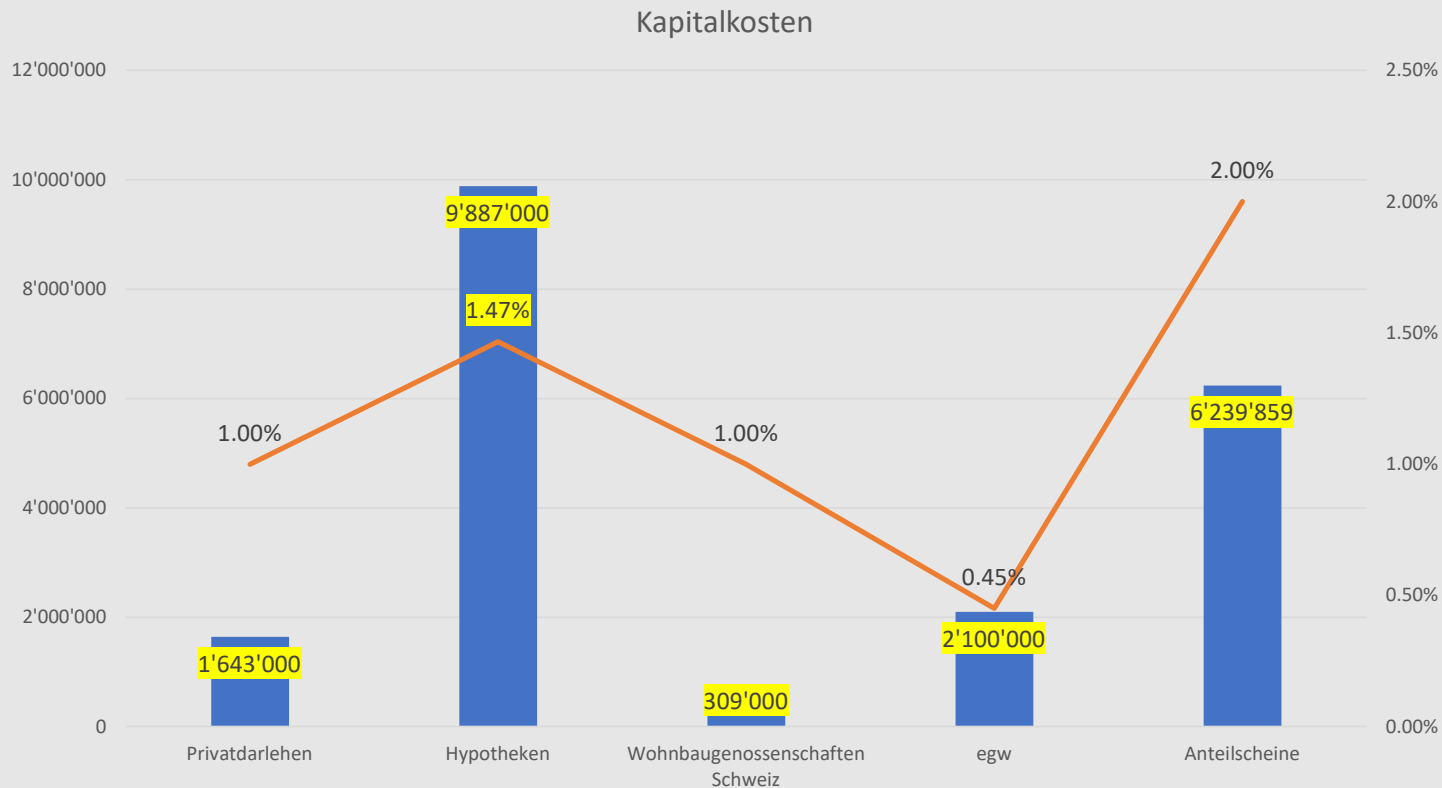
segeno

2019	CHF	7'781.50
2018	CHF	4'532.00
2017	CHF	5'611.30
2016	CHF	76'434.10
2015	CHF	151'354.15



Kapitalkosten

segeno



Blau: Kreditsumme (linke Skala)

Orange: Verzinsung (rechte Skala)

Privatdarlehen: 1%

Hypotheken: 1.47%

Wohnbaugenossenschaften: 1%

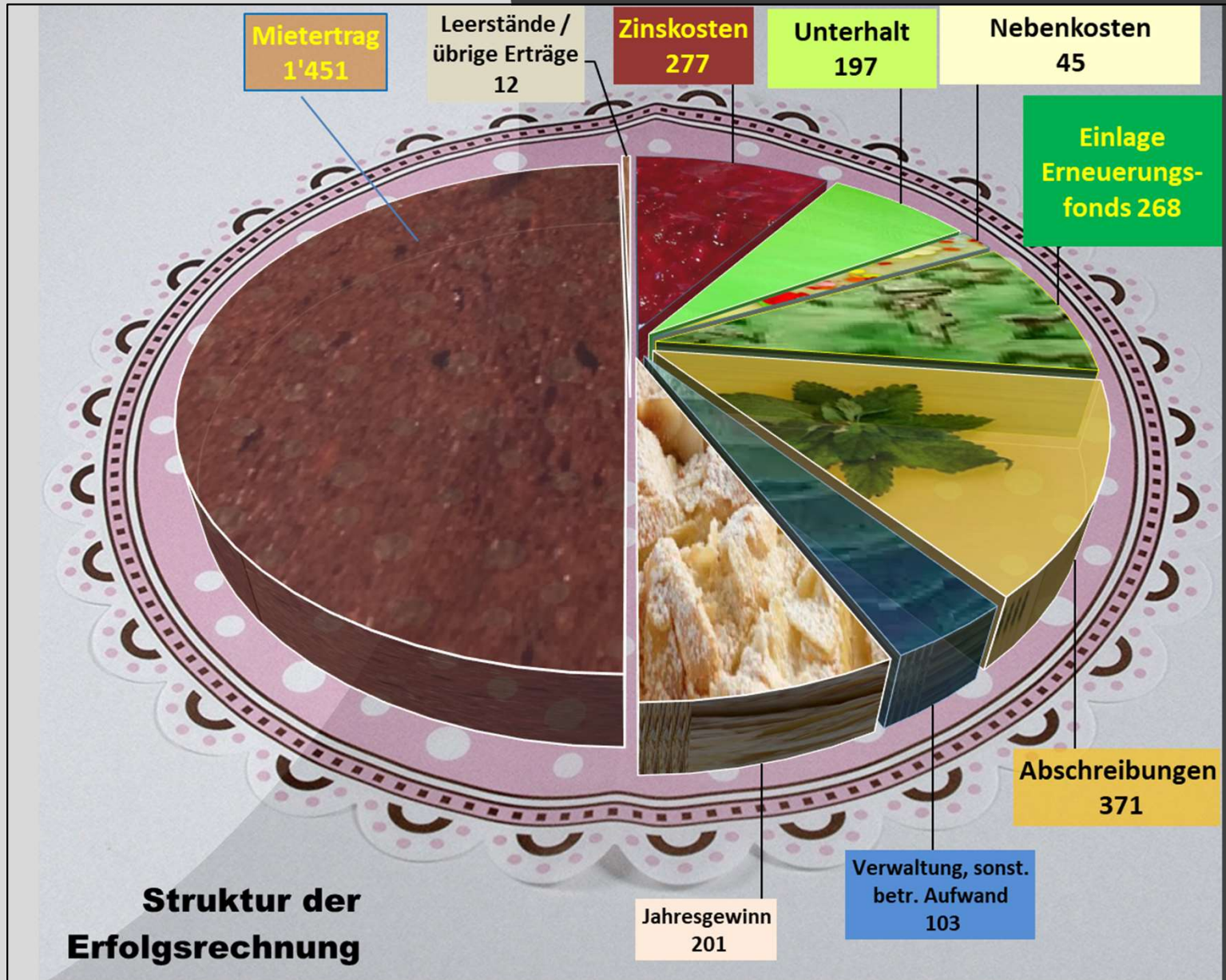
Emissionszentrale: 0.45%

Anteilscheine: 2%



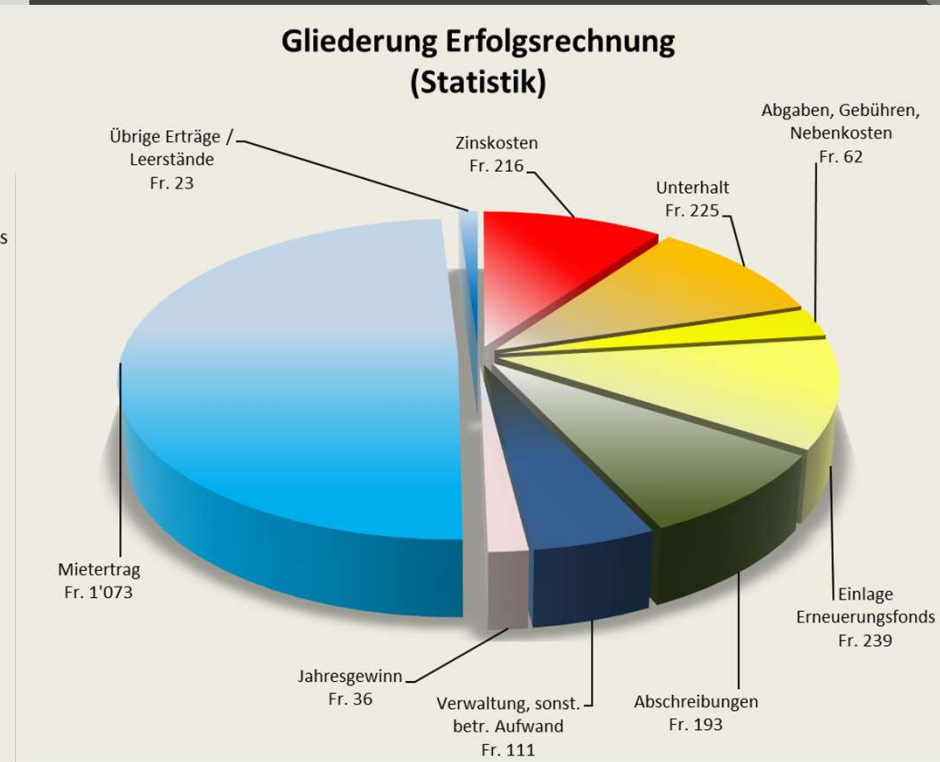
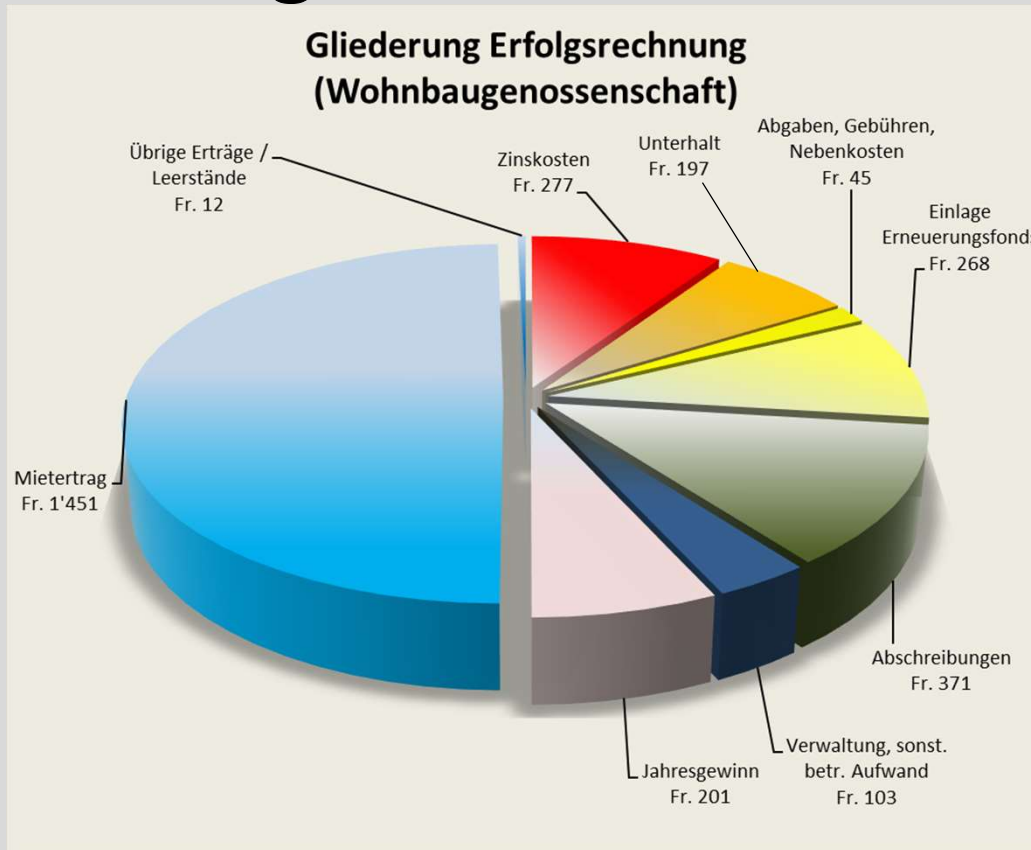
Ostschweizerische
Treuhand Zürich AG
Markus Harsch, Partner,
dipl. Treuhandexperte

...wieder
mit einem
Kuchen für
die segeno



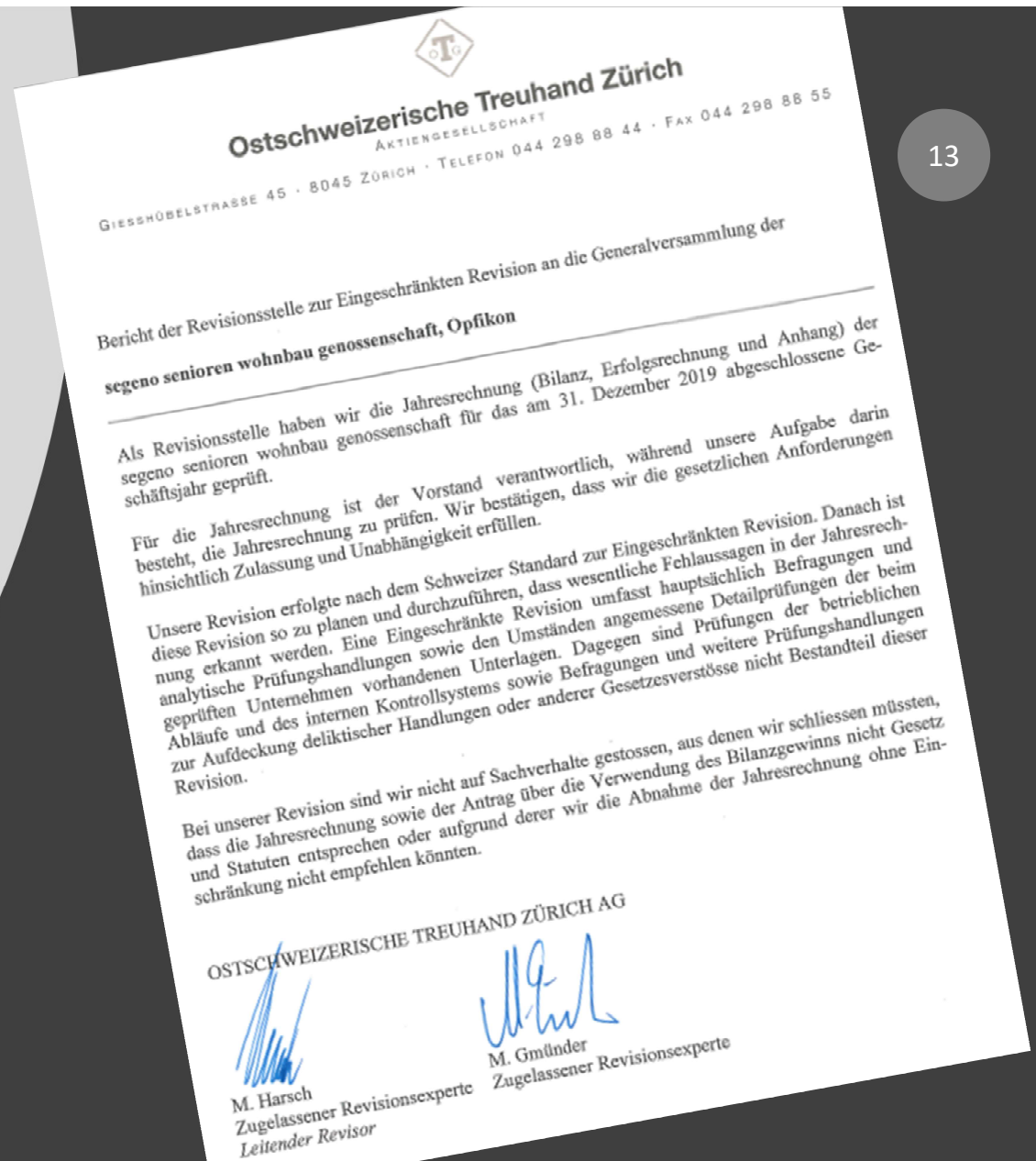
Durchschnittliche
Werte in CHF pro
Wohnung per 2019

...im Vergleich



Kostenstatistik der Zürcher Wohnbaugenossenschaften, Rechnungsjahr 2016
 Wohnbaugenossenschaften Zürich | Regionalverband der gemeinnützigen
 Wohnbauträger, PETER SCHMID

...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.





Genehmigung Jahresrechnung

segeno





Gewinnverteilung

segeno

Vorschlag des Vorstandes

Brutto-Verzinsung Anteilscheine	2.00 % (Vorjahr 2.0 %)
Zuweisung Solidaritätsfonds	<u>0.15 %</u> (Vorjahr 0.15%)
Effektive Verzinsung	1.85 % (Vorjahr 1.85%)

Vortrag Vorjahr	CHF	14'466.09
Gewinn Rechnungsjahr 2019	<u>CHF</u>	<u>130'196.64</u>
Zur Vfg Generalversammlung	CHF	144'662.73



Gewinnverteilung

segeno

Vorschlag des Vorstandes

Zur Verfügung Generalversammlung	CHF	144'662.73
Verzinsung Anteilscheine 2.0%	CHF	-125'100.20
Zuweisung Solidaritätsfonds 0.15%	CHF	- 9'382.50
Zuweisung Gesetzliche Reserven	<u>CHF</u>	<u>- 8'000.00</u>
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	11'562.53



AS-Verzinsung

segeno

Varianten

Welche Totalbeträge würden die nachfolgenden alternativen AS-Verzinsungen ergeben?

1.9 %	CHF	118'845.19
2.0 %	CHF	125'100.20
2.1 %	CHF	131'355.21
2.2 %	CHF	137'610.22

Zur Verfügung CHF 136'662.73 (144'662.73 ./. CHF 8'000 gesetzliche Reserven)



Einlage Solidaritätsfonds

segeno

Varianten

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

0.05 %	CHF	3'127.50
0.10 %	CHF	6'255.00
0.15 %	CHF	9'382.50
0.20 %	CHF	12'510.00



Fragen Anträge

segeno

Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes





Entlastung des Vorstandes

segeno



Präsident

Ulrich Weidmann

[079 375 65 40](tel:0793756540)

[ulrich.weidmann\(at\)bluewin.ch](mailto:ulrich.weidmann(at)bluewin.ch)



**Finanzen, Administration,
Vizepräsident**

Ueli Bötschi

[079 545 93 40](tel:0795459340)

[ueli.boetschi\(at\)bluewin.ch](mailto:ueli.boetschi(at)bluewin.ch)



**Vermietungen,
Kommunikation**

Karoline Büchel

[078 882 68 60](tel:0788826860)

[segeno_vermietungen\(at\)bluewin.ch](mailto:segeno_vermietungen(at)bluewin.ch)



Projekte, Renovationen

Markus Schwaighofer

[044 811 35 75](tel:0448113575)

[info\(at\)schwaighofer.ch](mailto:info(at)schwaighofer.ch)



Beisitzer

Kurt Müller

[044 810 20 06](tel:0448102006)

[079 205 62 90](tel:0792056290)

[ku.mueller\(at\)gmx.ch](mailto:ku.mueller(at)gmx.ch)

WIR ARBEITEN ZUSAMMEN MIT:



**Altersbeauftragte
der Stadt Opfikon
Anlaufstelle 60+**

Gabriela de Dardel
Talackerstrasse 70
8152 Glattbrugg

[044 829 58 50](tel:0448295850)



Rechnungsführerin

Rita Hertach

[044 811 24 76](tel:0448112476)

[hertach.rita\(at\)bluewin.ch](mailto:hertach.rita(at)bluewin.ch)



segeno

Anträge von Mitgliedern



segeno

Antrag des Vorstandes für die Installation einer Solar-Thermie-Anlage an der Schaffhauserstrasse 58 zu Lasten des Solidaritätsfonds





Solaranlage - Kostenvoranschlag

segeno

Antrag segeno Vorstand an die GV vom 11. Aug. 2020

Projekt Solartherme Schaffhauserstr. 58

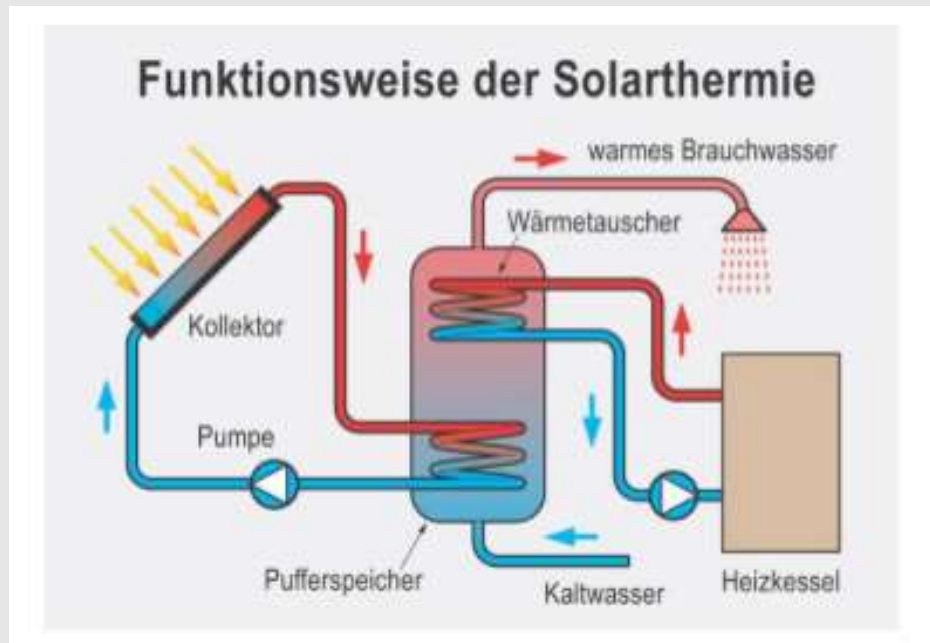
Installation einer Solartherme zur Warmwasseraufbereitung

		in Fr.
	Investitionen	29'359
	Fördergelder	<u>-1'000</u>
	Total Investitionen	28'359
	Versicherung pro Jahr in Fr.	263
	Einsparung Erdgas in m ³ /Jahr	940



Solaranlage - Funktion

segeno





Solaranlage - Sparpotenzial

segeno



Einsparung Erdgas in Fr./Jahr (Preis 3Q19, 1.64 Fr/m3)	1'542
Versicherung	<u>-263</u>
Total pro Jahr	1'280
Ertrag/Einsparung in 10 Jahren in Fr	15'420
Versicherung	<u>-2'625</u>
Total 10 Jahre	12'795
Ertrag/Einsparung in 20 Jahren in Fr	30'840
Versicherung	<u>-5'250</u>
Total 20 Jahre	25'590
Vermiedene CO2-Emissionen/Jahr in kg	1'987
Vermiedene CO2-Emissionen in 10 Jahren in kg	19'871
Vermiedene CO2-Emissionen in 20 Jahren in kg	39'743



segeno

9. Verschiedenes

Einwände gegen die Versammlungsführung?

Nächste GV: Dienstag, 18. Mai 2021, 17.00 Uhr

Apero

Fotograf

