

---

# Jahresrechnung 2020

---

Bilanz  
Erfolgsrechnung  
Anhang

---

Rita Hertach / Ulrich Bötschi  
Finanzen / Administration

---



# segeno senioren wohnbaugenossenschaft Opfikon

## Bilanz per 31.12.2020

(in Schweizer Franken)

	2020	%	2019	%
<b>Aktiven</b>				
<b>Umlaufvermögen</b>				
Flüssige Mittel	103'402.58		114'726.81	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
gegenüber Mietern	158.00		0.00	
Übrige kurzfristige Forderungen				
gegenüber Dritten	57'284.90		2'521.65	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	5'236.25		11'437.25	
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>166'081.73</b>	<b>0.8%</b>	<b>128'685.71</b>	<b>0.6%</b>
<b>Anlagevermögen</b>				
Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	41'200.00		41'200.00	
Anteile Erneuerungsfonds Schaffhauserstrasse	183'830.05		151'602.50	
Sachanlagen				
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	1.00		1.00	
Immobilie Sachanlagen				
Landwert	4'404'275.00		4'404'275.00	
Gebäude auf eigenem Boden	19'254'126.60		19'030'155.60	
./. Wertberichtigungen Immobilien	-2'164'505.00		-1'934'204.00	
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>21'718'927.65</b>	<b>99.2%</b>	<b>21'693'030.10</b>	<b>99.4%</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>21'885'009.38</b>	<b>100%</b>	<b>21'821'715.81</b>	<b>100%</b>

# segeno senioren wohnbaugenossenschaft Opfikon

## Bilanz per 31.12.2020

(in Schweizer Franken)

	2020	%	2019	%
<b>Passiven</b>				
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	494.50		504.20	
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	78'100.00		34'000.00	
Passive Rechnungsabgrenzung				
Vorauszahlungen Mieter	74'585.60		72'780.00	
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	18'437.35		24'549.65	
<b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>171'617.45</b>	<b>0.8%</b>	<b>131'833.85</b>	<b>0.6%</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Darlehen ggü Mietern / Genossenschaftlern	1'404'000.00		1'643'000.00	
Hypotheken / Darlehen / Anleihen Dritter	12'139'800.00		12'262'000.00	
Erneuerungsfonds	1'445'050.75		1'271'186.30	
<b>Total Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>14'988'850.75</b>	<b>68.5%</b>	<b>15'176'186.30</b>	<b>69.5%</b>
<b>Eigenkapital</b>				
Genossenschaftskapital				
Pflichtanteilscheine	912'500.00		928'500.00	
Übrige Anteilscheine	5'551'500.00		5'311'000.00	
Gesetzliche Gewinnreserve	108'500.00		100'500.00	
Solidaritätsfonds	4'387.93		29'032.93	
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	11'562.53		14'466.09	
Jahresgewinn	136'090.72		130'196.64	
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>6'724'541.18</b>	<b>30.7%</b>	<b>6'513'695.66</b>	<b>29.8%</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>21'885'009.38</b>	<b>100%</b>	<b>21'821'715.81</b>	<b>100%</b>

segeno senioren wohnbaugenossenschaft Opfikon

Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember 2020

abgeschlossene Geschäftsjahr

(in Schweizer Franken)

	<u>2020</u>	%	<u>2019</u>	%
<b>Betrieblicher Ertrag</b>				
<b>Liegenschaftenertrag</b>				
Sollmiete	937'691.05		955'018.00	
./.. Kosten der Leerstände	-11'294.65		-7'786.20	
<b>Total Liegenschaftenertrag</b>	<b>926'396.40</b>		<b>947'231.80</b>	
Übrige betriebliche Erträge	250.00		250.00	
<b>Total Betrieblicher Ertrag</b>	<b>926'646.40</b>	<b>100%</b>	<b>947'481.80</b>	<b>100%</b>
 <b>Aufwand Liegenschaften</b>				
Laufender Unterhalt	-105'826.30		-127'690.22	
Erneuerungsfondseinlagen	-173'864.45		-173'864.45	
Nebenkostenaufwand	-24'459.56		-27'441.59	
Hauswartung (netto)	758.53		-1'989.10	
<b>Total Aufwand Liegenschaften</b>	<b>-303'391.78</b>	<b>-32.7%</b>	<b>-330'985.36</b>	<b>-34.9%</b>
 <b>Betriebsergebnis II</b>	 <b>623'254.62</b>	 <b>67.3%</b>	 <b>616'496.44</b>	 <b>65.1%</b>
 <b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>				
Personalaufwand Vorstand	-27'977.70		-25'880.30	
Personalaufwand Verwaltung	-5'250.00		-5'000.00	
Entschädigung Revisionsstelle	-3'392.55		-5'309.60	
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-27'762.10		-30'582.50	
<b>Total übriger Aufwand</b>	<b>-64'382.35</b>		<b>-66'772.40</b>	
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen</b>	<b>558'872.27</b>	<b>60.3%</b>	<b>549'724.04</b>	<b>58.0%</b>
Abschreibungen Liegenschaften	-240'039.00		-240'301.00	
<b>Betriebsergebnis vor Finanzerfolg</b>	<b>318'833.27</b>	<b>34.4%</b>	<b>309'423.04</b>	<b>32.7%</b>
 <b>Finanzaufwand</b>				
Hypothekar-, Darlehenszinsen	-183'416.55		-179'900.40	
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>-183'416.55</b>		<b>-179'900.40</b>	
Finanzertrag	674.00		674.00	
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>136'090.72</b>		<b>130'196.64</b>	
Ausserordentlicher Ertrag	0.00		0.00	
<b>Jahresgewinn</b>	<b>136'090.72</b>	<b>14.7%</b>	<b>130'196.64</b>	<b>13.7%</b>

# segeno senioren wohnbau genossenschaft Opfikon

## Anhang zur Jahresrechnung

2020

2019

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 Index-  
ierung) bis ans Ende der Laufzeit 31.10.2044

250'250.00

612'390.00

(31.10.2020: Einkaufszahlung von CHF 217'000 exkl. Mwst)

### Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften

21'493'896.60

21'500'226.60

darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell

17'500'000.00

17'500'000.00

davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten

15'500'000.00

15'500'000.00

in Anspruch genommene Kredite

12'217'900.00

12'296'000.00

### 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

40'000.00

50'000.00

### Weitere statutarisch vorgeschriebene Sachverhalte

Brandversicherungswerte

Bruggackerstrasse 6

3'350'000.00

3'350'000.00

Schaffhauserstrasse 58 (8053/10'000)

8'602'639.00

8'576'445.00

Zunstrasse 1 + 3

5'460'000.00

5'460'000.00

17'412'639.00

17'386'445.00

Wohnungsbestand

Anzahl

Anzahl

2 1/2-Zimmer Wohnungen

27

27

3 1/2-Zimmer Wohnungen

27

27

**Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes per 31.12.2020 (in Schweizer Franken)**

	2020	2019
Vortrag vom Vorjahr	11'562.53	14'466.09
Gewinn des Rechnungsjahres	136'090.72	130'196.64
<b>Zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>147'653.25</b>	<b>144'662.73</b>
2.0% Brutto-Verzinsung Anteilscheine	128'633.05	125'100.20
Davon 0.15 Prozentpunkte Solidaritätsfonds	-9'647.50	-9'382.50
Netto-Verzinsung der Anteilscheine zu 1.85%	118'985.55	115'717.70
Zuweisung in die gesetzlichen Gewinnreserven	-8'000.00	-8'000.00
Zuweisung Solidaritätsfonds	-9'647.50	-9'382.50
<b>Vortrag auf die neue Rechnung</b>	<b>11'020.20</b>	<b>11'562.53</b>

Opfikon, 17. Februar 2021

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 2020 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, 22. März 2021

*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 2020



Geschätzte Genossenschafterin  
Geschätzter Genossenschafter

Unser aller Leben stand im Berichtsjahr im Zeichen von Corona. Lockdown und Teil der Risikogruppe zu sein veränderte das Leben der segeno-Mieter in einschränkender Weise. Uns wurde in drastischer Weise vor Augen geführt, wie scheinbar Selbstverständliches rasch in Frage gestellt werden kann.

Gerade in Zeiten der Unsicherheit ist es für uns Menschen besonders wichtig, Orientierung und Beständigkeit zu finden. An einem Ort daheim zu sein, wo Anteilnahme gelebt wird, vermittelt Geborgenheit und Sicherheit. Dazu gehörte, dass mancher Bewohner für seine Nachbarn mit Handreichungen den Begriff der Solidarität mit Leben füllte. Den oftmals unauffälligen Helferinnen und Helfern gebührt an dieser Stelle ein grosser Dank.

Das Berichtsjahr beinhaltete eine Vielzahl von kleinen und grossen Entscheiden. Nachfolgend ein Einblick in relevante Ereignisse:

- Wärmetechnische Bildaufnahmen der Aussenhülle der Bruggackerstrasse 6 um die Dämmung des Gebäudes optisch darzustellen.



(Blau: Gute Dämmung / Rot: Wärmeverlust)

- Sondierungsabklärungen für die allfällige Installation einer Photovoltaik-Anlage auf Teil-Dachflächen der Bruggackerstrasse 6
- Teileinkauf in das EWZ-Energie-Contracting für die Überbauung Dreilinden, um die Grundgebühren zu senken.
- Der Nähclub bietet seine Dienstleistungen nunmehr regelmässig im Aufenthaltsraum der Zunstrasse 1 an.



# Jahresbericht 2020

- Verschiedene Kontakte mit der Stockwerkeigentümer-Verwaltung und Vertretern des Restaurants «Peking Garden» um die unbefriedigende Stationierung von Lieferfahrzeugen im Garagenzufahrtsbereich der Schaffhauserstrasse 58 zu klären.
- Senkung der Nettowohnungsmieten per 1. Juli um rund 2.91%.
- Die Generalversammlung fand am 11. August in der reformierten Kirche Opfikon-Glattbrugg statt.



- Chlaussack-Verteilung an die Bewohner der segeno-Gebäude



## WOHNUNGSWECHSEL

Im Berichtsjahr fanden folgende Mieterwechsel statt:

Schaffhauserstrasse 58  
3.5-Zi-Wohnung, 4. OG (Nr. 401)

# Jahresbericht 2020

Bisher: Ilse Rüger

Neu: Hanspeter und Alice Müller ab 15. Mai

## Zunstrasse 1

3.5-Zi-Wohnung, EG Mitte (Nr. 2)

Bisher: Erich und Andrea Kunz

Neu: Verena Weber ab 15. Juni

3.5-Zi-Wohnung, DG (Nr. 202)

Bisher: Karoline Büchel und Matthias Zingg

Neu: Cyrill Meyer und Tim Accola ab 1. August

3.5-Zi-Wohnung, DG (Nr. 203)

Bisher: Chantale Hinnen und Clémence Hürlimann

Neu: Abigail Nolan ab 5. März

2.5-Zi-Wohnung, DG (Nr. 204)

Bisher: Franz Märchy

Neu: Verena Egli ab 15. Oktober

## **BAULICHER UNTERHALT DER LIEGENSCHAFTEN**

### Bruggackerstrasse 6

Balkon- und Fenstersanierungsarbeiten in Teilen der Bruggackerstrasse 6.

Belüftung/Entfeuchtung Badezimmer: Automatisierte Lüftungssteuerung und Testbetrieb mit neuem Ventilatormodell.

### Schaffhauserstrasse 58

Anbringen von Stufenmarkierungen im Treppenhaus.

29. September: Inbetriebnahme der Solarthermie-Anlage auf Teilen der Dachfläche

# Jahresbericht 2020



Schmutzwasser des Restaurants Peking Garden in der Unterniveaugarage der Schaffhauserstrasse 58.

## Zunstrasse 1 und 3

Lüftungswartung in den Gebäuden Zunstrasse 1 und 3.

## VORSTAND

Der Vorstand kam zu insgesamt 9 Sitzungen zusammen.

Überarbeitung der Funktionsbeschreibungen, welche die Aufgaben der Mitglieder definieren. Verabschiedung einer moderaten Spesenregelung.

Prüfung von möglichen Bauprojekten.

Digitalisierung aller Vorstandsprotokolle seit Gründung der segeno.



## JAHRESRECHNUNG

Die Jahresrechnung 2020 weist einen Gewinn von CHF 136'090.72 (Vorjahr CHF 130'196.64) aus. Der Generalversammlung wird beantragt, einer Verzinsung des Anteil-scheinkapitals von brutto 2.0 % (abzüglich Einlage in den Solidaritätsfonds von 0.15 %) zuzustimmen, was Bruttokosten von CHF 128'633.05 (Vorjahr CHF 125'100.20) bedingt. Gleichzeitig sollen den Reserven CHF 8'000 zugewiesen werden. Der restliche Gewinn soll als Gewinnvortrag verbucht werden.

# Jahresbericht 2020

## AUSBLICK

Der Solidaritätsfonds der segeno wird gespiesen von einem Abzug auf der Anteilscheinverzinsung von aktuell jeweils 0.15%. Der Saldo per 31. Dezember 2020 weist Mittel von CHF 4'387.93 aus. Das Fondsreglement sieht unter anderem die Förderung von ökologischen Projekten vor. Der Vorstand prüft, ob auf einem Teil der Dachfläche der Bruggackerstrasse 6 eine Photovoltaik-Anlage realisiert werden kann. Sollten die Abklärungen eine Umsetzung als sinnvoll bewerten, wird der Generalversammlung 2021 ein Kreditantrag unterbreitet werden. Ein Teil der Kosten soll dem Solidaritätsfonds belastet werden.

## SCHLUSSWORT

Gerne nehme ich diesen Jahresbericht zum Anlass, den Genossenschaftlern für die wiederum angenehme, wertschätzende Zusammenarbeit zu danken. Auch in diesem Jahr durfte ich auf das verlässliche Engagement von Karoline Büchel, Kurt Müller, Markus Schwaighofer, Rita Hertach (Buchhaltung) und Ueli Boetschi zählen. Sie leisten oftmals im Verborgenen Vieles für unsere Genossenschaft. An dieser Stelle mein herzlicher Dank für ihr versiertes Wirken.



Mein Dank geht auch an die Mietervertreter, welche sich den Anliegen der Mieterinnen und Mieter annahmen.

Ich hoffe und wünsche uns allen, dass uns das neue Jahr die Rückkehr in die Normalität erlauben wird. Eine Normalität, die uns bewusst werden lässt, wie privilegiert wir unser Leben führen dürfen.

Namens des Vorstandes

**segeno**

Der Präsident

A handwritten signature in blue ink, reading "U. Weidmann". The signature is written in a cursive, flowing style.

Ulrich Weidmann

Opfikon, 20. April 2021