segeno
senioren wohnbau genossenschaft

Jahresrechnung 2021

Bilanz
Erfolgsrechnung
Anhang

Rita Hertach / Ulrich Bötschi
Finanzen / Administration

Jahresbericht 2021

segeno
senioren wohnbau
genossenschaft

Geschätzte Genossenschafterin
Geschätzter Genossenschafter

Der Vorstand kam im Jahr 2021 zu acht Sitzungen zusammen und befasste sich auszugsweise mit nachfolgenden Punkten:

- Im Heizungskreislauf der Schaffhauserstrasse 85 musste wiederholt ein Druckabfall festgestellt werden. Unter Beizug von Fachverständigen konnte das Leck im Bereich des Restaurants Peking Garden geortet werden. Die Sanierungsarbeiten führten zu einer temporären Schliessung des Lokals.

- Installation von Photovoltaik-Modulen auf dem Dach der Bruggackerstrasse 6 zum Gesamtpreis von rund CHF 49'000. Bildung eines «Zusammenschlusses Eigenverbrauchs» womit die produzierte Energie zu einem wesentlichen Teil im Gebäude selber genutzt wird.

- Aufgrund der Pandemie-bedingten Plafonierung der Teilnehmerzahl auf 50 Personen wurde die diesjährige GV auf schriftlichem Weg durchgeführt. Die brieflich eingegangenen Stimmen wurden am 5. Juni 2021 ausgezählt. Die Anträge des Vorstandes wurden durch die Genossenschafter bewilligt.

- Lamellen-Reinigung an der Aussenfassade der Schaffhauserstrasse 58.

- Die Wohnungsmieten in der Bruggackerstrasse 6 orientieren sich ab Januar 2022 ausschliesslich an den Wohnungsgrössen (exkl. Attika). Damit fallen mietzinsrelevante Punkte wie Belichtung, Lage etc. dahin.

- Die segeno kann sich mit CHF 1.5 Mio. an der Kapitalerhöhung der laufenden 0.15% egw-Anleihe (Emissionszentrale gemeinnützige Wohnbauträger) 2021 – 2041 beteiligen. Unter Berücksichtigung des Ausgabepreises betragen die Zinskosten 0.342% pro Jahr.

- Ortsunkundige bekunden Mühe, die Liegenschaften Zunstrasse 1 und 3 zu finden, da deren Eingang teilweise an der Oberhauserstrasse liegen. Es wurden ergänzende Beschriftungstafeln angebracht.

- Um die zweckfremde Nutzung der segeno-Besucherparkplätze an der Schaffhauserstrasse 58 zu reduzieren, wurden Parkkarten an die Bewohner abgegeben und die Kontrollaufgabe durch die Firma Funk Wache auf das 2. Untergeschoss erweitert.

- Mitglieder des Vorstandes und Mietervertreter, zeigten am 1. Oktober 2021, «Tag der älteren Menschen», initiiert von der Anlaufstelle 60+, einige Wohnungen an der Schaffhauserstrasse und Zunstrasse 1. In den Gemeinschaftsräumen wurden die Besucher auch mit der segeno-Broschüre und Naschereien versorgt.

Jahresbericht 2021

Vermietung / Mieterschaft

Wir mussten im Jahr 2021 vier Wohnungen neu besetzen.
Wir wünschen den neuen Mieterinnen und Mietern viel Freude in ihrem neuen Daheim.
Wir freuen uns, dass zurzeit sämtliche Wohnungen der segeno vermietet sind.

Aus unserer Mieterschaft ist eine Bewohnerin im Berichtsjahr verstorben:

Katharina Ziegler-Hauri

Es fanden folgende Mieterwechsel statt:

Bruggackerstrasse 6
2.5-Zi-Wohnung, DG rechts
Bisher: Katharina Ziegler
Neu: Cornelia Tenger, ab 1. März 2022

Schaffhauserstrasse 58
2.5-Zi-Wohnung, 3. OG
Bisher: Ingrid Knoblich
Neu: Veronika Reuschenbach-Hartmann, ab 1. Juli 2021

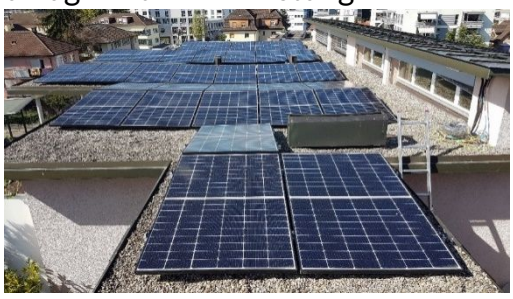
2.5-Zi-Wohnung, Attika
Bisher: Rosmarie Gatti
Neu: Christiane Marie-Madaleine Caminada-Duschler, ab 1. November 2021

Zunstrasse 1
3.5-Zi-Wohnung, DG
Bisher: Abigail Gautrey
Neu: Tania Milano + Sabrina Ritter, ab 1. August 2021

Baulicher Unterhalt der Liegenschaften, Solaranlagen

Bruggackerstrasse 6
Die Thermostaten für die Temperaturregelung an den Heizungsradiatoren waren in allen 13 Wohnungen am Boden der Radiatoren schwer erreichbar montiert. Mit wenig Aufwand wurden neue Thermostaten auf der empfohlenen Raumhöhe von ca. 1.5 Metern bedienerfreundlich installiert.

Im November wurde die Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 17.55 kWp in Betrieb genommen.



Jahresbericht 2021

Schaffhauserstrasse 58
Mit der im Oktober 2020 installierten Solarthermie-Anlage konnten die Kosten für die Warmwasseraufbereitung für unsere Mieterinnen und Mieter gegenüber dem Vorjahr um CHF 3'600 reduziert werden. Die Abschreibungdauer der Anlage reduziert sich bei unveränderten Rahmenbedingungen auf nur neun Jahre.

Zunstrasse 1 und 3

Der EWZ-Contracting-Vertrag für die Wärmeerzeugung in den Jahren 2014 – 2044 konnte im November 2020 mit einer Investition von CHF 233'709 zum Vorteil der Mieter erheblich verbessert werden. Damit reduziert sich der monatliche Grundpreis von CHF 2'200 auf CHF 867. Auf die Laufdauer des Vertrages lassen sich damit CHF 340'992 einsparen.

Nachhaltige Mieterinitiative: Zwischen den zwei «Dreilinden-Häusern» wird in verschönernder Weise gegen das Artensterben angegangen.

Vorstand

Der Vorstand kam, zusammen mit der Auswertung der brieflichen GV-Stimmabgaben, zu insgesamt neun Sitzungen zusammen.

Konstituierung des Vorstandes:

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

Ergänzend, aber unabdingbar, war Rita Hertach für die Buchhaltung zuständig.

Ausserhalb des Vorstandes als Mietervertreter sind tätig:

Kurt Müller	Schaffhauserstrasse 58
Werner Stalder	Zunstrasse 1 und 3

Jahresbericht 2021

Kurt Müller hat sich leider entschlossen, an der Generalversammlung 2022 nicht mehr für eine neue Wahldauer zu kandidieren. Damit verliert der Vorstand sein amtsältestes Mitglied mit viel Erfahrung und Wissen. Erfreulicherweise erklärte sich Rita Hertach bereit, ihre bisherige Tätigkeit im Hintergrund nun als vollwertiges Vorstandsmitglied wahrzunehmen. Sie wird sich zusammen mit Ulrich Weidmann, Karoline Büchel, Markus Schwaighofer und Ueli Bötschi an der Generalversammlung 2022 zur Vorstandswahl zur Verfügung stellen.

Jahresrechnung

Die Jahresrechnung 2021 weist einen Gewinn von CHF 127'980.14 (Vorjahr CHF 136'090.72) 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 124'808.30 (Vorjahr CHF 128'633.05) bedingt. Gleichzeitig sollen den Reserven CHF 8’000 zugewiesen werden. Der restliche Gewinn soll als Gewinnvortrag verbucht werden.

Ausblick

Die stark gestiegenen Kosten für Erdöl und Gas dürften dazu führten, dass die Bewohner der Bruggackerstrasse 6 und der Schaffhauserstrasse 58 von erheblich höheren Nebenkosten betroffen sein werden.

Schlusswort

Gerne nehme ich diesen Jahresbericht wiederum 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.

Mein Dank geht auch an die Mietervertreter, welche eine leicht erreichbare Anlaufstelle für die Mieteranliegen ermöglichen.

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

Namens des Vorstandes

segeno
Der Präsident

Ulrich Weidmann

Opfikon, im März 2022

segeno senioren wohnbaugenossenschaft Opfikon

Bilanz per 31.12.2021

(in Schweizer Franken)	2021	%	2020	%
Aktiven				
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel	212'311.74		103'402.58	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
gegenüber Mietern	150.00		158.00	
Übrige kurzfristige Forderungen				
gegenüber Dritten	48'287.55		57'284.90	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	10'879.00		5'236.25	
Total Umlaufvermögen	**271'628.29**	**1.2%**	**166'081.73**	**0.8%**
Anlagevermögen				
Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	41'200.00		41'200.00	
Anteile Erneuerungsfonds Schaffhauserstrasse	216'042.05		183'830.05	
Sachanlagen				
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	1.00		1.00	
Immobile Sachanlagen				
Landwert	4'404'275.00		4'404'275.00	
Gebäude auf eigenem Boden	19'273'156.60		19'254'126.60	
./. Wertberichtigungen Immobilien	-2'354'806.00		-2'164'505.00	
Total Anlagevermögen	**21'579'868.65**	**98.8%**	**21'718'927.65**	**99.2%**
Total Aktiven	**21'851'496.94**	**100%**	**21'885'009.38**	**100%**

segeno senioren wohnbaugenossenschaft Opfikon

Bilanz per 31.12.2021

(in Schweizer Franken)	2021	%	2020	%
Passiven				
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	1'969.90		494.50	
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	378'100.00		78'100.00	
Passive Rechnungsabgrenzung				
Vorauszahlungen Mieter	82'610.80		74'585.60	
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	19'200.70		18'437.35	
Total Kurzfristiges Fremdkapital	**481'881.40**	**2.2%**	**171'617.45**	**0.8%**
Langfristiges Fremdkapital				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Darlehen ggü Mietern / Genossenschaftern	1'404'000.00		1'404'000.00	
Hypotheken / Darlehen / Anleihen Dritter	11'761'700.00		12'139'800.00	
Erneuerungsfonds	1'618'915.20		1'445'050.75	
Total Langfristiges Fremdkapital	**14'784'615.20**	**67.7%**	**14'988'850.75**	**68.5%**
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital				
Pflichtanteilscheine	905'500.00		912'500.00	
Übrige Anteilscheine	5'424'000.00		5'551'500.00	
Gesetzliche Gewinnreserve	116'500.00		108'500.00	
Solidaritätsfonds	0.00		4'387.93	
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	11'020.20		11'562.53	
Jahresgewinn	127'980.14		136'090.72	
Total Eigenkapital	**6'585'000.34**	**30.1%**	**6'724'541.18**	**30.7%**
Total Passiven	**21'851'496.94**	**100%**	**21'885'009.38**	**100%**

segeno senioren wohnbaugenossenschaft Opfikon

Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr

(in Schweizer Franken)	2021	%	2020	%
Betrieblicher Ertrag				
Liegenschaftenertrag				
Sollmiete	928'079.80		937'691.05	
./. Kosten der Leerstände	-6'440.00		-11'294.65	
Total Liegenschaftenertrag	**921'639.80**		**926'396.40**	
Übrige betriebliche Erträge	250.00		250.00	
Total Betrieblicher Ertrag	**921'889.80**	**100%**	**926'646.40**	**100%**
Aufwand Liegenschaften				
Laufender Unterhalt	-93'823.32		-105'826.30	
Erneuerungsfondseinlagen	-173'864.45		-173'864.45	
Nebenkostenaufwand	-20'936.30		-24'459.56	
Hauswartung (netto)	-15'494.25		758.53	
Total Aufwand Liegenschaften	**-304'118.32**	**-33.0%**	**-303'391.78**	**-32.7%**
Betriebsergebnis II	**617'771.48**	**67.0%**	**623'254.62**	**67.3%**
Übriger betrieblicher Aufwand				
Personalaufwand Vorstand	-29'004.90		-27'977.70	
Personalaufwand Verwaltung	-5'000.00		-5'250.00	
Entschädigung Revisionsstelle	-4'523.40		-3'392.55	
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-31'917.04		-27'762.10	
Total übriger Aufwand	**-70'445.34**		**-64'382.35**	
Betriebsergebnis vor Abschreibungen	**547'326.14**	**59.4%**	**558'872.27**	**60.3%**
Abschreibungen Liegenschaften	-190'301.00		-240'039.00	
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg	**357'025.14**	**38.7%**	**318'833.27**	**34.4%**
Finanzaufwand				
Hypothekar-, Darlehenszinsen	-166'287.20		-183'416.55	
Total Finanzaufwand	**-166'287.20**		**-183'416.55**	
Finanzertrag	674.00		674.00	
Betriebsergebnis	**191'411.94**		**136'090.72**	
Ausserordendlicher Aufwand	-63'431.80		0.00	
Jahresgewinn	**127'980.14**	**13.9%**	**136'090.72**	**14.7%**

segeno senioren wohnbau genossenschaft Opfikon

Anhang zur Jahresrechnung

	2021	2020
	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 kaufvertragsähnlichen Leasinggeschäften		
Energie-Contracting, Grundpreis (ohne Indexierung) bis ans Ende der Laufzeit 31.10.2044	239'750.00	250'250.00
(31.10.2020: Einkaufszahlung von CHF 217'000 exkl. Mwst)		
Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen		
Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	21'322'625.60	21'493'896.60
darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	17'500'000.00	17'500'000.00
davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	15'040'000.00	15'500'000.00
in Anspruch genommene Kredite	12'139'800.00	12'217'900.00

Entschädigung des Vorstandes

Weitere geringfügige Unterhaltsarbeiten wurden im Stundenaufwand entschädigt.

Erläuterung zur ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung		
Ausserordentlicher Aufwand Zusätzliche Abschreibung auf den Liegenschaften Zunstrasse 1 und 3 zur Verminderung der Differenz zwischen Bilanzwert und Gebäudeversicherungswert	0.00	40'000.00
Ausserordentlicher Aufwand Am 17. November konnte die Emissionszentrale gemeinnützige Wohnbauträger (egw) die Serie 65 (Zins 0.15%) vom Sommer um 83,8 Mio. Franken am Kapitalmarkt aufstocken. Die segeno beteiligte sich daran mit CHF 1.5 Mio.. Die Konditionen entsprechen deshalb bis auf den Ausgabepreis von 98,437% denjenigen der Basisanleihe. Die All-in-costs liegen bei jährlich 0,342% bis zur Rückzahlung der Anleihe am 09.09.2041. Die Zinsdifferenz über die ganze Anleihedauer wurde der Jahresrechnung 2021 belastet.	55'095.00	0.00

Ausserordentlicher Aufwand Die am 10.2.2022 fällige 2.45% ZKB-Festhypothek wurde im November 2021 mit dem zeitgleich aufgenommenen egw-Kredit getilgt. Die Vorfälligkeitsentschädigung (Zins für die Restdauer bis zum 10.2.2022) wurde der Jahresrechnung 2021 belastet.	8'337.00	0.00
Weitere statutarisch vorgeschriebene Sachverhalte		
Brandversicherungswerte		
Bruggackerstrasse 6	3'350'000.00	3'350'000.00
Schaffhauserstrasse 58 (8053/10'000)	8'602'639.00	8'602'639.00
Zunstrasse 1 + 3	5'460'000.00	5'460'000.00
	17'412'639.00	17'412'639.00
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 31.12.2021 **(in Schweizer Franken)**

	2021	**2020**
Vortrag vom Vorjahr	11'020.20	11'562.53
Gewinn des Rechnungsjahres	127'980.14	136'090.72
Zur Verfügung der Generalversammlung	**139'000.34**	**147'653.25**
2.0% Brutto-Verzinsung Anteilscheine	124'808.30	128'633.05
Davon 0.15 Prozentpunkte Solidaritätsfonds	-9'360.60	-9'647.50
Netto-Verzinsung der Anteilscheine zu 1.85%	115'447.70	118'985.55
Zuweisung in die gesetzlichen Gewinnreserven	-8'000.00	-8'000.00
Zuweisung Solidaritätsfonds	-9'360.60	-9'647.50
Vortrag auf die neue Rechnung	**6'192.04**	**11'020.20**

Opfikon, 1. März 2022

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 2021 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	M. Gmünder
Zugelassener Revisionsexperte	Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor	

Zürich, 30. März 2022

Beilage:
- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes