



Jahresrechnung 2022

Bilanz
Erfolgsrechnung
Anhang

Rita Hertach / Ulrich Bötschi
Finanzen / Administration



Jahresbericht 2022



Geschätzte Genossenschafterin

Geschätzter Genossenschafter

Der Vorstand kam im Jahr 2022 zu sieben Sitzungen zusammen und befasste sich auszugsweise mit nachfolgenden Punkten:

- Trotz intensiver Suche liess sich die Aufgabe des Mietervertreters in der Schaffhauserstrasse 58 nach dem Rücktritt von Kurt Müller leider nicht an eine/n andere/n Mieter/in übertragen. Somit wurde die bestehende Hauswartung (Gana Reinigungen) mit dieser Aufgabe betraut.
- Das Anliegen der Mieter in der Bruggackerstrasse 6 an den Balkonen im 1. und 2. OG einen Sichtschutz anzubringen, konnte bis anhin nicht realisiert werden. Die Südorientierung der Balkone soll dazu genutzt werden, den Sichtschutz mit Photovoltaik-Modulen (PV) zu erreichen. Die Photovoltaik-Branche erlebt aktuell eine grosse Nachfrage nach ihren Produkten, womit bis anhin kein Anbieter gefunden werden konnte, um die PV-Module zu installieren. Der Vorstand erhofft sich eine Realisierung im Jahr 2023.
- In der Bruggackerstrasse 6 leckte die zur öffentlichen Kanalisation führende Abwasserleitung. Eine Fachfirma behob den Schaden.
- Baumängel führen in der Schaffhauserstrasse 58 dazu, dass bei der Verbindung zwischen Balkon und Fassade Wasser eindringt. Im Rahmen einer Mustersanierung wurde der Sanierungsbedarf eruiert. Die gewonnenen Erkenntnisse fliessen in die geplanten Sanierungen der übrigen Balkone ein. Die erheblichen Kosten gehen zu Lasten der gesamten Stockwerkeigentümergeinschaft, da Balkone zwar in der Nutzung der segeno liegen, doch im Gesamteigentum der Stockwerkeigentümergeinschaft sind.
- Der Versicherungsschutz der segeno wurde von der Allianz zur Schweizerischen Mobiliar überführt. Dies betrifft die Liegenschaften Bruggackerstr. 6 und Zunstr. 1 & 3.
- Die gesunkenen Kapitalkosten konnten mit einer Mietzinssenkung von 2.9% per 1. Juli 2022 den Mietern weitergegeben werden.
- Für die gemeinschaftliche Dachterrasse auf der Schaffhauserstrasse 58 wurden Stühle angeschafft und ein grossflächiger Sonnenschutz installiert.
- Ersatz aller Fluoreszenzröhren durch LED-Technologie in den allgemeinen Räumen, Garagen und Kellerabteilen der Liegenschaften Bruggacker- und Zunstrasse.
- Nach Pandemie-bedingtem Unterbruch wurde am 30. November 2022 zeitgleich für alle Liegenschaften die traditionelle Chropfleerete im Alterszentrum Gibeleich durchgeführt. Die grosse Besucherzahl zeigte das Interesse an diesem Anlass.
- Die bis anhin fehlende Nummerierung der Garagenparkplätze in der Bruggackerstrasse wurde vollzogen.

Jahresbericht 2022

VERMIETUNG / MIETERSCHAFT

Wir mussten im Jahr 2022 drei Wohnungen neu besetzen. Wir wünschen den neuen Mieterinnen und Mietern viel Freude in ihrem neuen Daheim und freuen uns, dass zurzeit sämtliche Wohnungen der segeno vermietet sind.

Die Vermietung der Garagenplätze ist herausfordernd. Zahlreiche Mieter verzichteten auf ihr Auto und kündigten den Parkplatz.

Aus unserer Mieterschaft sind zwei Bewohnerinnen im Berichtsjahr verstorben:

Christa Golser (Bruggackerstrasse 6)

Dora Egger (Zunstrasse 3)

Es fanden folgende Mieterwechsel statt:

Bruggackerstrasse 6

2.5-Zi-Wohnung, 2. OG Mitte links

Bisher: Christa Golser

Neu: Antranik und Zanic Artinyan, ab 1. Dezember 2022

Bruggackerstrasse 6

2.5-Zi-Wohnung, DG Mitte

Bisher: Esther Davatz

Neu: Hans und Walburga Zopfi ab 1. Dezember 2022

Zunstrasse 3

2.5-Zi-Wohnung, 1. OG rechts

Bisher: Dora Egger

Neu: Janine Mennet ab 1. Dezember 2022

Jahresbericht 2022

BAULICHER UNTERHALT DER LIEGENSCHAFTEN, SOLARANLAGEN

Bruggackerstrasse 6

Die Photovoltaikanlage (PV) lieferte in ihrem ersten vollen Betriebsjahr folgende Erträge:

- Produzierte Leistung der PV-Anlage in kWh. 18'339.
- Einspeisevergütung pro kWh. CHF 0.09, Total CHF 1'650.

Im Jahr 2023 erhöht sich in Opfikon die Einspeisevergütung auf Rp. 12.50. Dies würde bei gleichbleibender Leistung der PV-Anlage im Jahr 2023 einen Ertrag von CHF 2'292 bewirken.

Trotz des gegenüber dem Vorjahr tieferen Gasmengenbezugs von 35'661 kWh stiegen die Warmwasser- und Heizkosten für die Mieterschaft um CHF 4'774. Der Gaspreis im Jahr 2022 lag um 80% pro kWh höher als im Vorjahr.

Schaffhauserstrasse 58

Die um 80% gestiegenen Gaskosten wirkten sich auf die Nebenkostenabrechnungen der Mieterschaft aus. Trotz eines um 49'218 kWh geringeren Haus-Gasverbrauchs als 2021. Die im Oktober 2020 installierte Solarthermie-Anlage für die Warmwasseraufbereitung konnte leider diesen Anstieg des Gaspreises nicht kompensieren. Für die Heizung und die Warmwasseraufbereitung stiegen die Gesamtkosten zu Lasten der segeno-Mieterschaft innert eines Jahres um CHF 11'959.

Zunstrasse 1 und 3

Dank der Nutzung der Erdwärme für die Warmwasseraufbereitung und die Heizung, also keine Abhängigkeit von Gas oder Öl, wurde der Betriebsaufwand der Anlage im Jahr 2022 um CHF 2'025 gegenüber dem Vorjahr reduziert.

VORSTAND

Durch den Rücktritt von Kurt Müller und die Neuwahl von Rita Hertach konstituierte sich der Vorstand neu. Die bisher von Kurt Müller wahrgenommenen Aufgaben wurden innerhalb des Vorstandes neu zugewiesen. Gleichzeitig wurden die Funktionsbeschreibungen überarbeitet.

Konstituierung des Vorstandes:

Ulrich Weidmann	Präsident
Rita Hertach	Finanzen/Buchhaltung
Markus Schwaighofer	Projekte Immobilien
Karoline Büchel	Vermietungen / PR
Ulrich Boetschi	Administration (Vize-Präsident)

Ausserhalb des Vorstandes als Mietervertreter ist tätig:

Werner Stalder	Zunstrasse 1 und 3
----------------	--------------------

Jahresbericht 2022

JAHRESRECHNUNG

Die Jahresrechnung 2022 weist einen Gewinn von CHF 133'400.92 (Vorjahr CHF 127'980.14) 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 123'210.05 (Vorjahr CHF 124'808.30) bedingt. Gleichzeitig sollen den Reserven CHF 8'000 zugewiesen werden. Der restliche Gewinn soll als Gewinnvortrag verbucht werden.

AUSBLICK

Die stark gestiegenen Kosten, gesellschaftspolitische Veränderungen und das Umdenken in Umweltfragen lassen einen frühzeitigen Ersatz der Gasheizung in der Bruggackerstrasse 6 als sinnvoll erscheinen. Da Erdsonden aus Platzgründen nicht möglich sind, wird die Installation einer Wärmepumpen-Anlage evaluiert.

SCHLUSSWORT

Gerne nehme ich diesen Jahresbericht wiederum zum Anlass, den Genossenschaftern für die angenehme Zusammenarbeit zu danken. Gleichzeitig möchte ich es nicht unterlassen, meinen Vorstandskollegen für ihr zeitaufwändiges, beeindruckendes Engagement zu Gunsten der segeno zu danken.

Mein Dank geht auch an Werner Stalder, welcher die Mieteranliegen in der Zunstrasse 1 und 3 gewissenhaft wahrnimmt und damit eine leicht erreichbare Anlaufstelle für die Mieteranliegen möglich macht.

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.

Im Namen des Vorstandes

segeno

Der Präsident



A handwritten signature in blue ink that reads "U. Weidmann". The signature is fluid and cursive.

Ulrich Weidmann

Opfikon, im März 2023

segeno senioren wohnbaugenossenschaft Opfikon

Bilanz per 31.12.2022

(in Schweizer Franken)

	2022	%	2021	%
Aktiven				
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel	193'872.31		212'311.74	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
gegenüber Mietern	0.00		150.00	
Übrige kurzfristige Forderungen				
gegenüber Dritten	235.90		48'287.55	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	4'390.30		10'879.00	
Total Umlaufvermögen	198'498.51	0.9%	271'628.29	1.2%
Anlagevermögen				
Finanzanlagen, Anteile anderer Wohnbauträger	41'200.00		41'200.00	
Anteile Erneuerungsfonds Schaffhauserstrasse	232'656.80		216'042.05	
Sachanlagen				
Mobilien, Geräte, Einrichtungen	1.00		1.00	
Immobilien				
Landwert	4'404'275.00		4'404'275.00	
Gebäude auf eigenem Boden	19'263'418.60		19'273'156.60	
./. Wertberichtigungen Immobilien	-2'585'298.00		-2'354'806.00	
Total Anlagevermögen	21'356'253.40	99.1%	21'579'868.65	98.8%
Total Aktiven	21'554'751.91	100%	21'851'496.94	100%

segeno senioren wohnbaugenossenschaft Opfikon

Bilanz per 31.12.2022

(in Schweizer Franken)

	2022	%	2021	%
Passiven				
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	12'134.95		1'969.90	
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	900'000.00		378'100.00	
Passive Rechnungsabgrenzung				
Vorauszahlungen Mieter	64'618.00		82'610.80	
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	28'602.30		19'200.70	
Total Kurzfristiges Fremdkapital	1'005'355.25	4.7%	481'881.40	2.2%
Langfristiges Fremdkapital				
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten				
Darlehen ggü Mietern / Genossenschaftlern	1'404'000.00		1'404'000.00	
Hypotheken / Darlehen / Anleihen Dritter	11'195'700.00		11'761'700.00	
Erneuerungsfonds	1'793'502.20		1'618'915.20	
Total Langfristiges Fremdkapital	14'393'202.20	66.8%	14'784'615.20	67.7%
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital				
Pflichtanteilscheine	898'500.00		905'500.00	
Übrige Anteilscheine	4'984'000.00		5'424'000.00	
Gesetzliche Gewinnreserve	124'500.00		116'500.00	
Solidaritätsfonds	9'601.50		0.00	
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	6'192.04		11'020.20	
Jahresgewinn	133'400.92		127'980.14	
Total Eigenkapital	6'156'194.46	28.6%	6'585'000.34	30.1%
Total Passiven	21'554'751.91	100%	21'851'496.94	100%

segeno senioren wohnbaugenossenschaft Opfikon

Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr

(in Schweizer Franken)	2022	%	2021	%
Betrieblicher Ertrag				
Liegenschaftenertrag				
Sollmiete	906'533.80		928'079.80	
./. Kosten der Leerstände	-10'525.45		-6'440.00	
Total Liegenschaftenertrag	896'008.35		921'639.80	
Übrige betriebliche Erträge	250.00		250.00	
Total Betrieblicher Ertrag	896'258.35	100%	921'889.80	100%
 Aufwand Liegenschaften				
Laufender Unterhalt	-117'896.60		-93'823.32	
Erneuerungsfondseinlagen	-174'587.00		-173'864.45	
Nebenkostenaufwand	-19'205.55		-20'936.30	
Hauswartung (netto)	-2'898.97		-15'494.25	
Total Aufwand Liegenschaften	-314'588.12	-35.1%	-304'118.32	-33.0%
 Betriebsergebnis II	581'670.23	64.9%	617'771.48	67.0%
 Übriger betrieblicher Aufwand				
Personalaufwand Vorstand	-28'056.65		-29'004.90	
Personalaufwand Verwaltung	-6'077.50		-5'000.00	
Entschädigung Revisionsstelle	-5'122.65		-4'523.40	
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-36'942.51		-31'917.04	
Total übriger Aufwand	-76'199.31		-70'445.34	
Betriebsergebnis vor Abschreibungen	505'470.92	56.4%	547'326.14	59.4%
Abschreibungen Liegenschaften	-230'492.00		-190'301.00	
Abschreibung Energie-Contracting	-9'738.00		0.00	
Betriebsergebnis vor Finanzerfolg	265'240.92	29.6%	357'025.14	38.7%
 Finanzaufwand				
Hypothekar-, Darlehenszinsen	-132'071.10		-166'287.20	
Total Finanzaufwand	-132'071.10		-166'287.20	
Finanzertrag	231.10		674.00	
Betriebsergebnis	133'400.92		191'411.94	
Ausserordendlicher Aufwand	0.00		-63'431.80	
Jahresgewinn	133'400.92	14.9%	127'980.14	13.9%

segeno senioren wohnbau genossenschaft Opfikon

Anhang zur Jahresrechnung

2022

2021

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 Indexierung) bis ans Ende der Laufzeit 31.10.2044
(31.10.2020: Einkaufszahlung von CHF 217'000 exkl. MwSt)

229'250.00

239'750.00

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

21'082'395.60

21'322'625.60

17'500'000.00

17'500'000.00

15'040'000.00

15'040'000.00

12'095'700.00

12'139'800.00

Entschädigung des Vorstandes

Weitere geringfügige Unterhaltsarbeiten wurden im Stundenaufwand entschädigt.

Für die Führung der Buchhaltung wurden dem zuständigen Vorstandsmitglied pauschal CHF 6'077.50 ausgerichtet.

Erläuterung zu 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.

40'000.00

0.00

segeno senioren wohnbau genossenschaft Opfikon

Ausserordentlicher Aufwand

Am 17. November 2021 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.

0.00 55'095.00

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.

0.00 8'337.00

Weitere statutarisch vorgeschriebene

Sachverhalte

Brandversicherungswerte*

Bruggackerstrasse 6	3'396'136.00	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
	<u>17'458'775.00</u>	<u>17'412'639.00</u>

*Die Erneuerungsfondseinlagen und die obgenannten GVZ-Werte wurden auf der Basis der Werte Januar 2022 vorgenommen. Per 1.1.2023 sind diese um rund 9.9% erhöht worden.

Wohnungsbestand	Anzahl	Anzahl
2 1/2-Zimmer Wohnungen	27	27
3 1/2-Zimmer Wohnungen	27	27

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes per 31.12.2022 (in Schweizer Franken)

	2022	2021
Vortrag vom Vorjahr	6'192.04	11'020.20
Gewinn des Rechnungsjahres	<u>133'400.92</u>	<u>127'980.14</u>
Zur Verfügung der Generalversammlung	139'592.96	139'000.34
2.0% Brutto-Verzinsung Anteilscheine	123'210.05	124'808.30
Davon 0.15 Prozentpunkte Solidaritätsfonds	<u>-9'240.75</u>	<u>-9'360.60</u>
Netto-Verzinsung der Anteilscheine zu 1.85%	113'969.30	115'447.70
Zuweisung in die gesetzlichen Gewinnreserven	-8'000.00	-8'000.00
Zuweisung Solidaritätsfonds	<u>-9'240.75</u>	<u>-9'360.60</u>
Vortrag auf die neue Rechnung	8'382.91	6'192.04

Opfikon, 6. März 2023

Ueli Weidmann, Präsident

Ueli Bötschi, Vize-Präsident






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 2022 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 Verteilung des Reinertrags nicht dem schweizerischen Gesetz und den 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, 11. April 2023

Beilagen:

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



MITGLIED VON EXPERTSUISSE



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