



---

# Geschäftsbericht 2024

---

- Jahresbericht
  - Jahresrechnung  
(bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung,  
Anhang, Gewinnverwendungsantrag  
und Geldflussrechnung)
  - Revisionsbericht
- 

Finanzverantwortliche Vorstand  
Cicek Balaban

---



# Jahresbericht 2024

## Geschätzte Genosschafterin Geschätzter Genosschafter

Der Vorstand kam im Jahr 2024 zu zehn Sitzungen zusammen und befasste sich auszugsweise mit nachfolgenden Aufgaben:

- Die Gasheizung wurde an der Bruggackerstrasse 6, im 1. Quartal 2024, durch Luft-Wärmepumpen ersetzt. Die Energiekosten für die Wärmeerzeugung, Heizung und Warmwasser, konnten bereits um 36% gegenüber dem Jahr 2023 reduziert werden.
- Die budgetierten Investitionskosten von CHF 143'503 wurden jedoch um CHF 28'290 überschritten. Mehrleistungen in Form von einer Schalldämmungswand zur Terrasse der Nachbarwohnung, einen Sichtschutz zum Laubengang und ein Energie Management führten zu diesen höheren Baukosten. Das Energie Management hat die Aufgabe, den überschüssigen Solarstrom in die Wärmepumpen-Anlage zu speisen und nicht an das externe Stromnetz abzugeben.
- Bei zwei Dachwohnungen an der Bruggackerstr. 6 mussten Feuchtigkeitsschäden behoben werden. Die Abdichtungen von der Terrasse zum Wohnraum waren marode und verursachten Fäulnis am Wohnzimmerfenster und an den Küchenschränken.
- Von dem in Glattbrugg geplanten Fernwärmeverbund wurde uns eine Anschluss-Offerte und die zu erwartenden Wärmebezugskosten offeriert. Die STWEG, Schaffhauserstr. 58, hat sich entschieden, ein Ingenieur-Büro zu beauftragen, uns auch mögliche Alternativen zum Wärmeverbund-Anschluss aufzuzeigen.
- Im Oktober 2024 ereignete sich in ganz Opfikon ein Stromausfall von 26 Minuten. Dies hatte zur Folge, dass die Liftsteuerung an der Zunstr. 1&3 beschädigt wurde und ersetzt werden musste. Der Betrag für die Reparatur von rund 3'040 Fr. musste vollständig von der segeno getragen werden.
- Die Jahresrechnung 2024 weist einen Einnahmenüberschuss von CHF 129'528.52 aus. Die Anteilscheine sollen wiederum mit 2% verzinst werden, wovon 7.5% als Beitrag in den Solidaritätsfonds abgezogen werden.
- Ulrich Weidmann, im segeno Vorstand seit dem Jahr 2014 und Präsident seit dem Jahr 2016, wird nicht mehr für eine Wiederwahl an der GV 2025 kandidieren. Der Vorstand hat eine Nachfolgerin finden können und schlägt deshalb der GV die Wahl dieses neuen Vorstandsmitglieds auch als Präsidentin der segeno vor.

## VERMIETUNG / MIETERSCHAFT

Im Jahr 2024 wurden zwei Wohnung neu besetzt. Wir wünschen dem Ehepaar Frau Ljuba und Herr Abert Eicher, Bruggackerstrasse 6 und Frau Marianne Marti, Zunstr.3 viel Freude in ihrem neuen Daheim. Wir freuen uns, dass zurzeit sämtliche Wohnungen der segeno vermietet sind.

An der Schaffhauserstrasse 58 sind zurzeit 5- und an der Zunstrasse 4 Garagen-Parkplätze frei. Damit sind Leerstandsverluste verbunden, welche sich auf die Jahresrechnung der segeno ungünstig auswirken.

## ENERGIEKOSTEN DER LIEGENSCHAFTEN

### Stromkosten

Im Jahr 2024 erhöhten sich die Bezugskosten für Elektrizität um rund 40%.

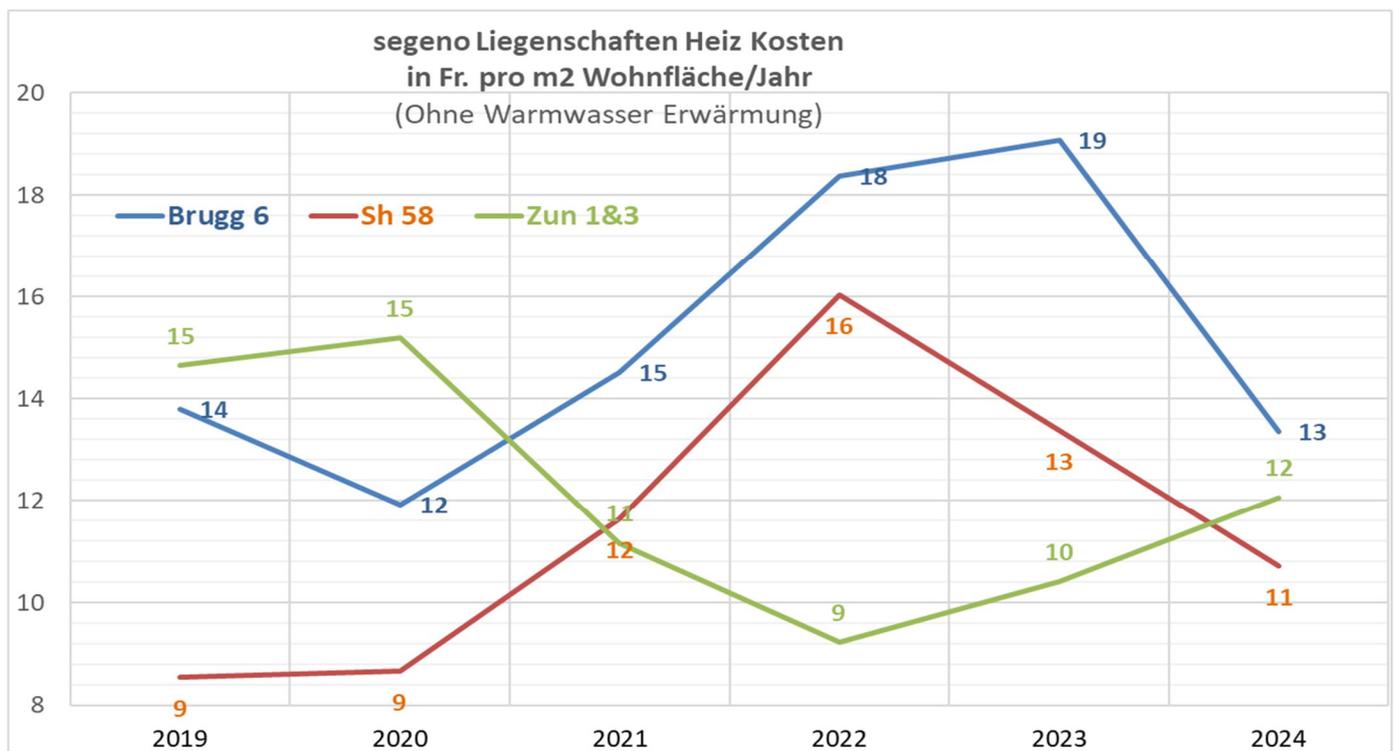
Dies hatte vor allem erhöhte Kosten für die Wärmeerzeugung an der Zunstrasse zur Folge. Neben der Erdwärme, die «gratis» ist, wird die Anlage ausschliesslich mit Strom betrieben.

### Schaffhauserstr. 58

Die nun wieder tieferen Gaskosten reduzierten die Heizungs- und Warmwasser-Aufbereitung um rund 20%. Die Allgemein-Stromkosten waren hingegen infolge höheren Verbrauchs angestiegen.

### Zunstrasse 1 und 3

Trotz der Nutzung der Erdwärme für die Warmwasseraufbereitung und die Heizung, also keine Abhängigkeit von Gas oder Öl, sondern von den Stromkosten, stieg der Betriebsaufwand der Anlage im Jahr 2024 um rund 13% gegenüber dem Vorjahr. Dies wurde durch den verteuerten Strompreis verursacht.



(31.10.2020: Einkauf von CHF 217'000 exkl. Mwst ins EWZ Energiecontracting für die Zunstrasse 1 und 3)

## VORSTAND

### Konstituierung des Vorstandes in der Amtszeit 2024:

Präsidium:	Ueli Weidmann
Aktuariat:	Beni Baumgartner (Vize-Präsident)
Finanzverantwortung und Buchführung:	Cicek Balaban
Liegenschaften/Projekte:	Sandro Begni
Vermietungen:	Heidi Pante

Ausserhalb des Vorstandes als Mietervertreterin/Mietervertreter ist tätig:

Walburga Zopfi  
Werner Stalder

Bruggackerstrasse 6  
Zunstrasse 1 und 3

## JAHRESRECHNUNG

Die Jahresrechnung 2024 weist einen Gewinn von CHF 129'528.52 (Vorjahr CHF 132'687.56) aus. Der Generalversammlung wird beantragt, einer Verzinsung des Anteilscheinkapitals von 2.0 % (abzüglich Einlage in den Solidaritätsfonds von 7.5 %) zuzustimmen, was CHF 113'833.80 (Vorjahr CHF 116'973.05) entspricht. Gleichzeitig soll den Reserven ein gesetzlich vorgeschriebener Betrag von CHF 8'000 zugewiesen werden. Der restliche Gewinn wird auf die neue Rechnung vorgetragen.

## AUSBLICK

Ab dem 1. April 2025 wurde für die Bruggackerstrasse und die Zunstrasse eine neue Hauswartungsfirma beauftragt. Sie bietet auch einen Pikett-Service an, was früher nicht der Fall war. Aktuell ist nur noch an der Schaffhauserstrasse eine Gasheizung in Betrieb und muss in einigen Jahren auch durch eine alternative Wärmeerzeugung ersetzt werden.

## SCHLUSSWORT

Gerne nehme ich diesen Jahresbericht wiederum zum Anlass, den Genossenschaftsmitgliedern für die angenehme Zusammenarbeit zu danken. Gleichzeitig möchte ich es nicht unterlassen, meinen Vorstandskollegen, die seit Juni 2024 erstmals für die Genossenschaft im Einsatz sind, für ihr zeitaufwändiges, beeindruckendes Engagement zu Gunsten der segeno zu danken.

Mein Dank geht auch an Walburga Zopfi, Bruggackerstr. 6 und Werner Stalder, Zunstr. 1&3, welche die Mieteranliegen gewissenhaft entgegennehmen und neben den Hauswartungskontakten, auch eine leicht erreichbare Anlaufstelle, für Ihre Anliegen möglich machen.

Ihnen allen gebührt mein grosser Dank und Respekt für die Arbeit, welche sie oft auch im Verborgenen umsichtig leisten.

Im Namen des segeno Vorstandes

Der Präsident

Ulrich Weidmann

Opfikon, im März 2025



# segeno senioren wohnbaugenossenschaft Opfikon

Bilanz per 31. Dezember	2024	2023
	CHF	CHF
<b>AKTIVEN</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	206'866.04	131'684.23
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
- gegenüber Mietenden	323.05	240.00
Übrige kurzfristige Forderungen		
- gegenüber Dritten	14'129.65	22'417.70
Aktive Rechnungsabgrenzungen	0.00	1'197.20
	<hr/>	<hr/>
Total Umlaufvermögen	221'318.74	155'539.13
	<hr/>	<hr/>
<b>Anlagevermögen</b>		
	Verweis im Anhang	
Finanzanlagen	1) 121'381.75	105'564.85
Mobile Sachanlagen, Geräte, Einrichtungen	1.00	1.00
Immobilien Sachanlagen		
- Landwert Grundstücke	4'404'275.00	4'404'275.00
- Gebäudewerte	2) 19'243'014.60	19'253'216.60
./. Wertberichtigungen (Abschreibungen)	-3'001'282.00	-2'810'790.00
	<hr/>	<hr/>
Total Anlagevermögen	20'767'390.35	20'952'267.45
	<hr/>	<hr/>
Total Aktiven	<u>20'988'709.09</u>	<u>21'107'806.58</u>

# segeno senioren wohnbaugenossenschaft Opfikon

## Bilanz per 31. Dezember

**2024**
**2023**

Verweis im Anhang

CHF

CHF

### PASSIVEN

#### Kurzfristiges Fremdkapital

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

- gegenüber Dritten 26'048.45 0.00

Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

- gegenüber Dritten 0.00 44'100.00

 Passive Rechnungsabgrenzungen <sup>3)</sup> 100'397.55 98'174.76

Total kurzfristiges Fremdkapital 126'446.00 142'274.76

#### Langfristiges Fremdkapital

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

- gegenüber Dritten (Hypotheken, Darlehen) 12'407'500.00 12'051'600.00

- gegenüber Genossenschaftsmitgliedern (Darlehen) 854'000.00 959'900.00

 Erneuerungsfonds <sup>4)</sup> 1'770'494.50 1'787'592.85

Total langfristiges Fremdkapital 15'031'994.50 14'799'092.85

#### Eigenkapital

Genossenschaftskapital

- Pflicht-/Wohnungsanteile 907'000.00 896'500.00

- Übrige Genossenschaftsanteile 4'626'500.00 4'977'500.00

Gesetzliche Gewinnreserven 140'500.00 132'500.00

 Solidaritätsfonds <sup>5)</sup> 10'642.65 18'868.50

Bilanzgewinn

- Gewinnvortrag 16'097.42 8'382.91

- Jahresgewinn 129'528.52 132'687.56

Total Eigenkapital 5'830'268.59 6'166'438.97

Total Passiven 20'988'709.09 21'107'806.58

# segeno senioren wohnbaugenossenschaft Opfikon

## Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember

**2024**
**2023**

	Verweis im Anhang	CHF	CHF
Nettomietsertrag	6)	888'153.46	876'355.10
Ertrag aus Nebenkostenverrechnungen		44'685.00	44'700.00
Übriger betrieblicher Ertrag		2'335.95	250.00
<b>Betrieblicher Gesamtnettoertrag</b>		<b>935'174.41</b>	<b>921'305.10</b>
Liegenschaftenerhaltung		-66'898.49	-67'075.19
Einlagen Erneuerungsfonds	4)	-202'690.00	-202'690.00
Hauswartung		-66'135.15	-46'793.00
Nebenkostenaufwand		-23'906.91	-23'651.81
<b>Betrieblicher Nettoerfolg</b>		<b>575'543.86</b>	<b>581'095.10</b>
Personalaufwand Verwaltung, Vorstand	8)	-42'568.60	-36'798.90
Übriger betrieblicher Aufwand		-56'278.09	-36'778.59
Abschreibungen immobile Sachanlagen		-200'694.00	-235'694.00
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>276'003.17</b>	<b>271'823.61</b>
Finanzaufwand	7)	-147'331.15	-139'852.45
Finanzertrag		856.50	716.40
Direkte Steuern	9)	0.00	0.00
<b>Jahresgewinn</b>		<b>129'528.52</b>	<b>132'687.56</b>

# segeno senioren wohnbaugenossenschaft Opfikon

## Anhang zur Jahresrechnung

2024

2023

CHF

CHF

### Angewandte Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts erstellt. Die Abschreibungen erfolgen nach steuerlichen Grundsätzen, welche auch die handelsrechtlichen Gegebenheiten berücksichtigen, bei den Gebäuden nach der indirekten, bei den übrigen Positionen nach der direkten Methode.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber beteiligten Personen (Genossenschaftsmitglieder) werden auch als "Mietende" bezeichnet, auf die Separierung der Mietenden ohne Mitgliedschaft 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 Positionen abgebildet. Im Folgejahr zu leistende oder vorgesehene Amortisationen werden als kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten dargestellt.

### Angaben, Aufschlüsselungen zu Positionen der Jahresrechnung

#### 1) Finanzanlagen

Anteile anderer Genossenschaften	41'200.00	41'200.00
Anteil Bank Erneuerungsfonds StWEG Schaffhauserstr.	80'181.75	64'364.85
	<u>121'381.75</u>	<u>105'564.85</u>

#### 2) Anlagekosten Gebäude

Im Alleineigentum	11'243'014.60	11'253'216.60
Im Stockwerkeigentum	8'000'000.00	8'000'000.00
	<u>19'243'014.60</u>	<u>19'253'216.60</u>

#### 3) Passive Rechnungsabgrenzungen

Vorauszahlungen von Mietenden	90'397.55	68'641.20
Übrige passive Rechnungsabgrenzungen	10'000.00	29'533.56
	<u>100'397.55</u>	<u>98'174.76</u>

#### 4) Erneuerungsfonds

Bestand am 1. Januar	1'787'592.85	1'793'502.20
Ordentliche Einlagen	202'690.00	202'690.00
Entnahmen		
- Balkone, Gebäudehülle, Dach Schaffhauserstr.	-16'577.60	-208'599.35
- Heizungsersatz, kleinere Erneuerungen Bruggackerstr.	-193'559.60	0.00
- Ersatz Motoren Ventilatoren Zunstr.	-9'651.15	0.00
	<u>1'770'494.50</u>	<u>1'787'592.85</u>
Bestand am 31. Dezember		

# segeno senioren wohnbaugenossenschaft Opfikon

<b>Anhang zur Jahresrechnung</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	CHF	CHF
5) <u>Solidaritätsfonds</u>		
Bestand am 1. Januar	18'868.50	9'601.50
Zuweisung aus Gewinnverwendung	8'773.00	9'240.75
Übrige Einlagen	1.15	26.25
Entnahme Heizungsersatz (Art. 4. lit. d des Reglements)	-17'000.00	0.00
	<hr/>	<hr/>
Bestand am 31. Dezember	10'642.65	18'868.50
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
6) <u>Nettomieten</u>		
Sollmieten		
- Wohnungen	847'644.00	834'840.00
- übrige Mietobjekte	55'621.80	56'135.10
./. Leerstandsverluste	-15'112.34	-14'620.00
	<hr/>	<hr/>
	888'153.46	876'355.10
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
7) <u>Finanzaufwand</u>		
Hypothekar- und Bankzinsen an Dritte	133'127.90	126'992.80
Darlehenszinsen an Genossenschaftsmitglieder	14'203.25	12'859.65
	<hr/>	<hr/>
	147'331.15	139'852.45
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>Firma, Sitz</b>	segeno senioren wohnbau genossenschaft, Opfikon	
<b>Anzahl Vollzeitstellen</b> (im Jahresdurchschnitt)	weniger als 10	weniger als 10
<b>Leasingähnliche Verpflichtungen</b>		
Energie-Contracting, Grundpreis bis ans Ende der Laufzeit im Jahr 2044, allfällige vertragliche Kostensteigerungen nicht berücksichtigt	208'250.00	218'750.00
<b>Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen</b>		
Restbuchrestwerte der verpfändeten Liegenschaften	20'646'007.60	20'846'701.60
darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell	17'500'000.00	17'500'000.00
- davon hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	15'040'000.00	15'040'000.00
- davon in Eigenverwahrung (unverpfändet)	2'460'000.00	2'460'000.00
in Anspruch genommene, gesicherte Kredite	12'407'500.00	12'051'600.00

# segeno senioren wohnbaugenossenschaft Opfikon

Anhang zur Jahresrechnung	2024	2023
	CHF	CHF

## Weitere statutarische und freiwillige Angaben zur Jahresrechnung:

### Entschädigungen

8) Vorstandshonorare Einzelne Vorstandsmitglieder wurden für Arbeiten ausserhalb ihrer Vorstandsaufgaben zusätzlich entschädigt.	30'549.50	27'564.00
Revisionsstelle (Vorjahresprüfung inkl. Beratung)	5'344.40	5'293.05

<b>Brandversicherungswerte der Gebäude</b>	20'269'147.00	20'269'147.00
--	---------------	---------------

### Wohnungsbestand

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

### 9) Steuerbefreiung

Durch Verfügung des Kantonalen Steueramts Zürich vom 24. August 2015 wurde die Genossenschaft bezüglich Staats-, allgemeinen Gemeinde- und direkten Bundessteuern befreit.

### Risikobeurteilung des obersten Leitungsorgans

Der Vorstand hat die wesentlichen Risiken der Genossenschaft im Sinne von Art. 20 der Statuten identifiziert, analysiert und beurteilt. Es wurden keine Risiken festgestellt, welche Anlass zu einer wesentlichen Korrektur der im Geschäftsbericht dargestellten Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage geben.

### Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden

Die Genossenschaft kann Leistungen von Bund, Kanton und Gemeinden, beispielsweise durch subventionierte Wohnungen, Zeichnung von Anteilen oder weiteren Massnahmen im Rahmen der Wohnbauförderung erhalten. Diese durch Mittel der öffentlichen Hand erfolgten Leistungen dienen der Abgeltung von Nutzungsbeschränkungen und Auflagen, komplexeren Vermietungsprozessen und weiteren Mehrleistungen, welche gegenüber den entsprechenden Stellen erbracht werden.

# segeno senioren wohnbaugenossenschaft Opfikon

<b>Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	CHF	CHF
Gewinnvortrag	16'097.42	8'382.91
Jahresgewinn	129'528.52	132'687.56
Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt	<u>145'625.94</u>	<u>141'070.47</u>

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an die gesetzlichen Gewinnreserven	6'900.00	8'000.00
Verzinsung der Genossenschaftsanteile zu 2 %	a) 113'833.80	116'973.05
Vortrag auf neue Rechnung	24'892.14	16'097.42
Total verfügbarer Bilanzgewinn	<u>145'625.94</u>	<u>141'070.47</u>

a) Aufteilung Verzinsung der Genossenschaftsanteile zu 2 %

Nettoauszahlung an die Mitglieder	92.5%	105'296.24	108'200.05
Äufnung des Solidaritätsfonds	7.5% <sup>5)</sup>	8'537.56	8'773.00
Bruttogewinnausschüttung		<u>113'833.80</u>	<u>116'973.05</u>

# segeno senioren wohnbaugenossenschaft Opfikon

<b>Geldflussrechnung</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	CHF	CHF
Jahresgewinn	+129'528.52	+132'687.56
+ Abschreibungen Gebäude	+200'694.00	+235'694.00
+ Einlagen Erneuerungsfonds	+202'690.00	+202'690.00
- Entnahmen Erneuerungsfonds	-219'788.35	-208'599.35
+/- Veränderung Solidaritätsfonds	-8'225.85	+9'240.75
+/- Veränderung Ford., Verbindlichkeiten, Abgrenzungen	+37'673.44	-26'382.94
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>	<b>+342'571.76</b>	<b>+345'330.02</b>
+/- Veränderung Finanzanlagen	-15'816.90	+168'291.95
- Investitionen in Immobile Sachanlagen	+0.00	+0.00
- Investitionen in Mobile Sachanlagen	+0.00	+0.00
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-15'816.90</b>	<b>+168'291.95</b>
+/- Veränderung Mitgliederdarlehen	-105'900.00	-400'000.00
+/- Veränderung Hypotheken	+311'800.00	-44'100.00
+/- Veränderung Anteilkapital	-340'500.00	-8'500.00
- Verzinsung Genossenschaftskapital	-116'973.05	-123'210.05
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-251'573.05</b>	<b>-575'810.05</b>
<b>Veränderung flüssige Mittel</b>	<b>+75'181.81</b>	<b>-62'188.08</b>
Nachweis Veränderung flüssige Mittel		
Endbestand 31. Dezember	206'866.04	131'684.23
Anfangsbestand 1. Januar	131'684.23	193'872.31
<b>Veränderung flüssige Mittel</b>	<b>+75'181.81</b>	<b>-62'188.08</b>

Opfikon, 27. März 2025

Ueli Weidmann

Präsident



Cicek Balaban

Finanzverantwortliche Vorstand





## 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 2024 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, 27. März 2025

Beilagen:

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