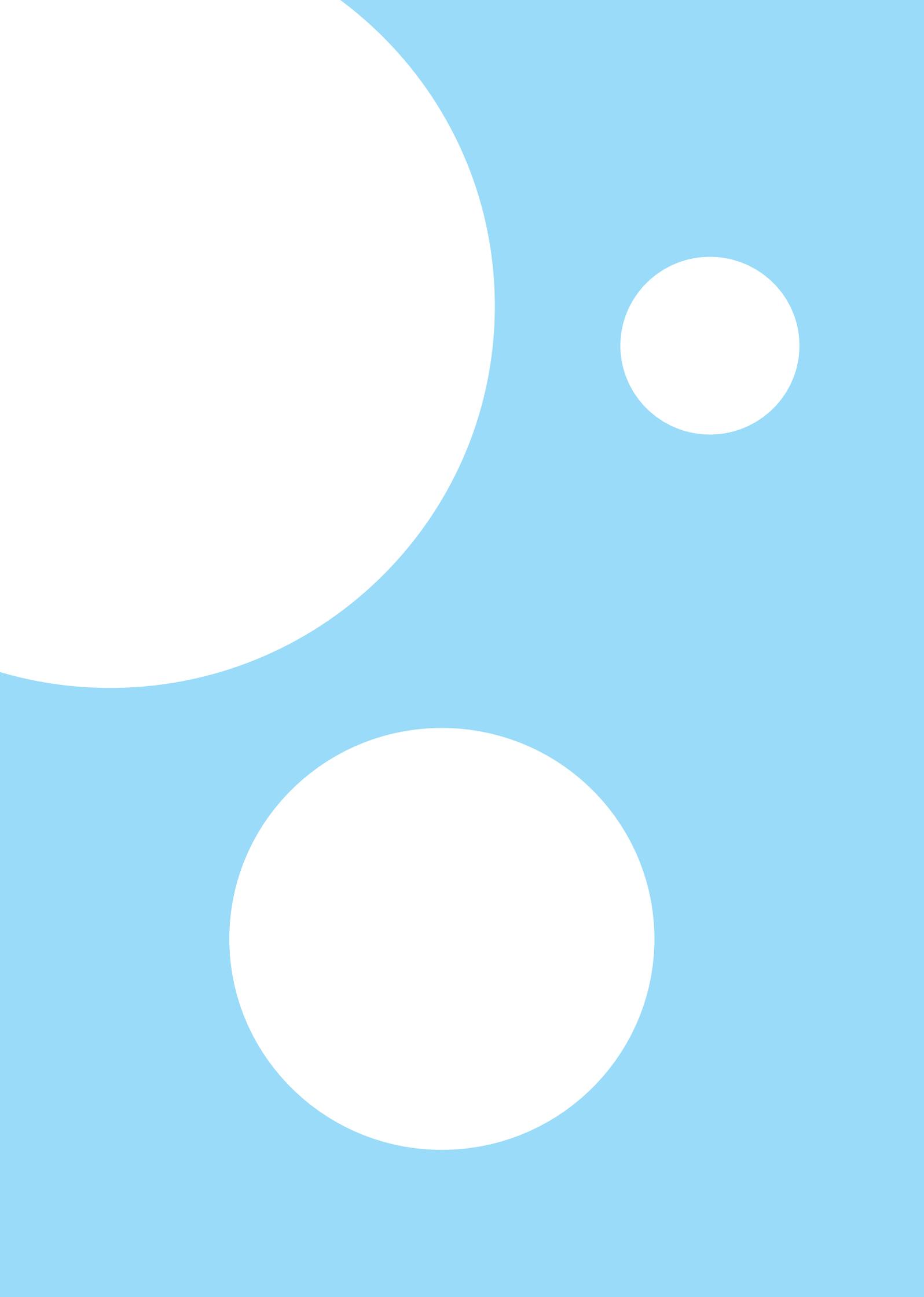


 **SUNNIGE HOF**
GESCHÄFTSBERICHT
SWISS GAAP FER

20
22

Lagebericht	5
Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER	
Bilanz	10
Erfolgsrechnung	12
Geldflussrechnung	13
Eigenkapitalnachweis	14
Anhang	15
Bericht der Revisionsstelle	24



Lagebericht Sunnige Hof

Nach zwei Jahren pandemischer Lage hat das soziale Leben in der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof wieder Fahrt aufgenommen – und damit hielt auch pünktlich zum 80-Jahr-Jubiläum der Alltag wieder in der Genossenschaft Einzug. Dazu passt, dass der Sunnige Hof seinen runden Geburtstag an der letztjährigen Generalversammlung gemeinsam mit den Genossenschafter*innen physisch feiern konnte. Zudem gehörte der Ausbau der Mitwirkungsstrukturen zu den erzielten Meilensteinen.

Die Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof hat ihr Geschäftsjahr per 31. Dezember 2022 erneut solide abgeschlossen. So verzeichnete die Genossenschaft letztes Jahr nahezu unveränderte Mietzinseinnahmen und einen stabilen Jahresgewinn. Dieses erfreuliche Gesamtergebnis ist auf zahlreiche Faktoren zurückzuführen.

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Nach zwei Jahren mit teilweise Homeoffice, digitalen Sitzungen und hybriden Veranstaltungen prägten die Ausläufer der Corona-Pandemie den Beginn des Berichtsjahres: So fielen einige Anlässe der Siedlungskommissionen (SiKos) zum Jahresbeginn noch dem Virus zum Opfer. Erst mit den Lockerungen der Schutzmassnahmen nahm das soziale Leben wieder Fahrt auf und auch das Tagesgeschäft entwickelte sich ohne grössere Nebengeräusche. Die Besonnenheit und die Professionalität der Mitarbeitenden des Sunnige Hof zeigten sich ausserdem in der Bewältigung geopolitischer Entwicklungen und deren Folgen: Mit dem Ausbruch des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine nahm der Sunnige Hof auf Initiative einiger aktiver Genossenschafter*innen hin mehrere ukrainische Flüchtlinge auf. Dank dieser Solidarität fanden die Ukrainer*innen in unserer Genossenschaftsfamilie Zuflucht.

Finanzkennzahlen

Die besonnene, nachhaltige und vorausschauende Geschäftsstrategie zahlte sich für die Siedlungsgenossenschaft aus: Der Sunnige Hof erzielte im Berichtsjahr 2022 Mietzinseinnahmen in der Höhe von CHF 30.7 Mio. und schloss das Geschäftsjahr mit einem Jahresgewinn von CHF 0.4 Mio. ab. Der Geldfluss aus der Betriebstätigkeit betrug CHF 13.3 Mio. Die verzinslichen Verbindlichkeiten beliefen sich letztes Jahr auf rund CHF 517 Mio. Im Vergleich zum Vorjahr sanken die Verbindlichkeiten somit um rund CHF 7 Mio. Die Zusammenarbeit zwischen dem Sunnige Hof und der Senevita AG, die über das gemeinsame Tochterunternehmen Vivimus AG läuft, wurde indes auf eine neue Basis gestellt. Dabei wurden die bestehenden Verträge aufgelöst. Dies hatte Folgen für die Jahresrechnung 2022: Die über Darlehen finanzierten Initialkosten der Vivimus AG über CHF 1.2 Mio. sowie der Beteiligungsbuchwert von CHF 0.2 Mio. mussten vollstän-

dig wertberichtigt werden. Die unternehmerischen Risiken der Pflegeabteilung liegen künftig vollständig bei Senevita. Ausserdem erhält die Siedlungsgenossenschaft einen marktgerechten Mietertrag und in den Büchern des Sunnige Hof finden sich keine Risiken mehr für den Pflegebetrieb.

80 Jahre Sunnige Hof

Das Gemeinschaftsgefühl innerhalb des Sunnige Hof manifestierte sich an der Jubiläums-Generalversammlung. In der Halle 550 in Zürich-Oerlikon feierten die rund 750 Genossenschafter*innen und Gäste nach zwei schriftlich durchgeführten Generalversammlungen in Folge den 80. Geburtstag der Genossenschaft. Sie konnten sich zum ersten Mal wieder physisch treffen und den Dialog mit der Geschäftsleitung, dem Verwaltungsrat und den Mitarbeitenden pflegen. Die Genossenschafter*innen stimmten sämtlichen zur Abstimmung stehenden Traktanden zu – darunter auch einer Statutenanpassung im Baubereich.

Mitwirkung

Mit einer deutlichen Mehrheit verabschiedeten die Genossenschafter*innen die Verankerung der Mitwirkung mittels einer Teilrevision in den Statuten der Genossenschaft. Einzelne Resultate aus dem 2017 eingeleiteten Mitwirkungsprozess sind bereits sichtbar; etwa in den Klimamassnahmen im Mattenhof oder im genossenschaftlich angelegten Partizipationsprozess für einen Ersatzneubau der Siedlung Probstei. Zu dieser basisdemokratischen Stossrichtung passt, dass der Sunnige Hof die Mitwirkung weiter ausbauen möchte – mitunter mit einer neu geplanten Siedlungsversammlung in der Siedlung Silbergrueb in Mönchaltorf. Der partizipative Gedanke manifestierte sich zudem im Findungsprozess für zwei neue Verwaltungsratsmitglieder, die an der Generalversammlung 2023 zur Wahl gestellt werden. Hingegen konnten die Mitwirkenden und der Verwaltungsrat bei einigen Punkten im zu überarbeitenden Mitwirkungsreglement noch keinen Konsens erzielen. Daher entschied der Verwaltungsrat in Absprache mit den Siedlungsdelegierten, das bestehende Mitwirkungsreglement befristet bis zum 31. Dezember 2024 in Kraft zu belassen und einen separaten Anhang mit dem Titel «Entschädigung zum Mitwirkungsreglement» zu implementieren.

Bauen

Im für die Genossenschaft wichtigen Bereich «Bauen» konnten im vergangenen Geschäftsjahr einige Projekte weiter vorangetrieben werden: Im Frühling 2022 wurde die letzte Einsprache gegen den Neubau Mattenhof 3 aus der Nachbarschaft zurückgezogen, und im Spätherbst konnten die Abbrucharbeiten beginnen. Darüber hinaus erfolgte die erste Sanierungsetappe der denkmalgeschützten Siedlung Sunnige Hof, bei der 16 Reihen- und fünf Einfamilienhäuser umfassend saniert wurden. Ausserdem haben der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung im Verlaufe des Berichtsjahres 2022 entschieden, die Siedlung Eichacker in Zürich-Schwamendingen langfristig durch einen Neubau zu ersetzen. Weiter konnte der Sunnige Hof den Architekturwettbewerb für den Ersatzneubau Probstei erfolgreich abschliessen. Nun geht es an die Bereinigung des Projekts und danach an das Vorprojekt.

Vermietung

Im Frühling des letzten Jahres haben der Verwaltungsrat und die Geschäftsstelle das Vermietungsreglement angepasst und per 4. Juli 2022 neu in Kraft gesetzt. Das neue Reglement sieht unter anderem eine fünfjährige Karezfrist bei einem internen Wohnungswechsel oder einer Umsiedlung vor. Zudem öffnet sich der Sunnige Hof mit dem neuen Vermietungsreglement gegenüber einer jüngeren und moderneren Zielgruppe. Abschliessend vereinfachte der Sunnige Hof die Vermietungsgrundsätze. Priorität bei der Vergabe eines Mietobjektes haben die Genossenschafter*innen. Mit diesen Anpassungen stellt der Sunnige Hof einerseits sicher, dass die Siedlungsgenossenschaft ihren Mitgliedern weiterhin preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen kann. Andererseits konnte die Vermietungsabteilung mit den erwähnten Anpassungen die internen Wartelisten reduzieren, die Wartezeit für einen Mietobjektwechsel verkürzen und somit einen Rückgang des Wohnungsleerstandes erreichen. Der Genossenschaft gelang es, die Leerstandsquote von 1.33 Prozent im Jahr 2021 auf 0.98 Prozent zu senken. In diesem Zusammenhang verzeichnete die Vermietungsabteilung für das Geschäftsjahr 2022 insgesamt 147 Wohnobjektwechsel. Davon gelangten 55 Objekte auf den freien Wohnungsmarkt. Des Weiteren kam der Sunnige Hof den Mietenden im Jahr 2022 mit Mietzinsersparnissen von CHF 285'600 entgegen.

Energiekrise

Bereits im Jahr 2022 hatte der Sunnige Hof unter der Energiemangellage zu leiden. Die steigenden Preise für Erdgas oder Öl haben zu erhöhten Strom- und Heizkosten und damit zu einem Anstieg der Heiz- und Nebenkosten geführt. Über die gesamte Siedlungsgenossenschaft hinweg erhielten die

Bewohner*innen für die Heizperiode von Juli 2021 bis Juni 2022 folglich weniger Geld als in der Vergangenheit üblich aus den einbezahlten Akontozahlungen zurück. In einzelnen Siedlungen waren teilweise sogar Nachzahlungen für die Heiz- und Nebenkosten fällig. Um der aktuellen Kostenexplosion im Energiesektor entgegenzuwirken, wurde der Energieverbrauch in den Siedlungen in den vergangenen Monaten laufend angepasst. Dazu gehören die Optimierung der Heizungsanlagen sowie eine wiederkehrende Sensibilisierung der Genossenschafter*innen zu dieser Thematik.

Nachhaltigkeit

Der Sunnige Hof hat letztes Jahr einen CO₂-Bericht in Auftrag gegeben, um den eigenen Energie- und Strombedarf in Form von CO₂-Emissionen im Betrieb und bei der privaten Nutzung aller Siedlungen im Jahr 2022 zu ermitteln. Die aktuellen Treiber der CO₂-Emissionen flossen in diese Messungen mit ein. Dazu gehören alle baulichen Tätigkeiten der Genossenschaft. Obwohl die Genossenschaft gemäss dem CO₂-Bericht zu den vorbildlicheren Betrieben hinsichtlich der Nachhaltigkeit zählt, möchte der Verwaltungsrat in diesem Bereich vorankommen. Aus diesem Grund hat er den Beschluss gefasst, im Jahr 2023 die Erarbeitung einer gesamtgenossenschaftlichen Nachhaltigkeitsstrategie an die Hand zu nehmen.

Organisation und Struktur

Anfang April 2022 stiess Cécile Bachmann zur Geschäftsleitung des Sunnige Hof. Sie verantwortet den Bereich Genossenschaftliches Leben & Kommunikation und ist in dieser Funktion mit ihrem Team verantwortlich für die gesamte Kommunikation gegen innen und aussen sowie für den Mitwirkungsprozess im Sunnige Hof. Die Kommunikationsfachfrau mit einem Soziologie- und einem Ökonomiestudium an der Universität Basel bringt langjährige Berufserfahrung in der Unternehmenskommunikation und insbesondere im Finanzbereich mit. Abschliessend waren im Sunnige Hof per Ende des Jahres 2022 insgesamt 57 Mitarbeitende beschäftigt.

Risiken

Die Geschäftsleitung und der Verwaltungsrat überprüfen jährlich die wesentlichen Risiken, wie sich diese entwickeln und mit welchen Massnahmen sie sich begrenzen lassen. Mit effektiven Analyse- und Controllinginstrumenten begegnen wir den Anforderungen an die Erkennung, Analyse und Verminderung von Risiken, denen der Sunnige Hof ausgesetzt ist. Ziel ist es, durch eine aktive Steuerung die Risiken beherrschbar zu machen und die Finanzkraft zu sichern. Es ist damit zu rechnen, dass die Heiz- und Nebenkostenthematik für die Ge-



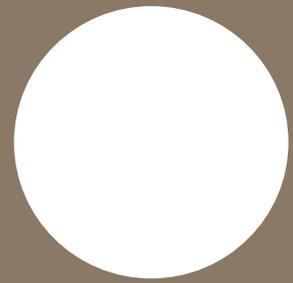
Der Verwaltungsrat hat den Beschluss gefasst, im Jahr 2023 die Erarbeitung einer gesamtgenossenschaftlichen Nachhaltigkeitsstrategie an die Hand zu nehmen.

nossenschafter*innen nach wie vor präsent sein wird. Nach einem jahrelangen Niedrigzinsumfeld sehen wir uns seit 2022 wieder mit steigenden Zinsen konfrontiert. Es ist davon auszugehen, dass der Referenzzinssatz in absehbarer Zeit auf 1.5 Prozent ansteigt. Dieser Anstieg würde zu einer allgemeinen Erhöhung der Mietzinsen berechtigen. Wir beobachten diese Entwicklungen und achten darauf, dass unsere Zinsrisiken so klein wie möglich bleiben. So sind beispielsweise mehr als 70% unserer Kredite und Hypotheken langfristig fixiert. Zusätzlich hat der Sunnige Hof bereits in den Vorjahren sogenannte Zinssatz-Swaps über CHF 53.0 Mio. abgeschlossen. Diese laufen teilweise bis ins Jahr 2050 und sichern uns vor weiteren Zinserhöhungen ab. Mit diesen Massnahmen ist sichergestellt, dass sich die finanziellen Folgen einer Zinswende in Grenzen halten.

Ausblick

In den kommenden Monaten stehen beim Sunnige Hof spannende Projekte an. Im Sommer erfolgt der Spatenstich für den Mattenhof 3. Die 76 qualitativ hochwertigen Wohnungseinheiten und acht Attikawohnungen sollen im ersten Quartal 2025 bezugsbereit sein. Die Planungsarbeiten für den Ersatzneubau Probstei laufen auf Hochtouren, und im Rahmen der Klimamassnahmen wurden im Mattenhof Asphaltflächen in Grünflächen umgewandelt. Im Frühling 2023 startet in der Siedlung Sunnige Hof die zweite Sanierungsetappe für 27 Reiheneinfamilienhäuser sowie drei Einfamilienhäuser, welche bis zum Winter beendet sein werden. In Mönchaltorf ist der Grundsatzentscheid offen, wie mit der vierten Bauetappe umgegangen werden soll. Hierzu bedarf es eines Evaluationsberichts der Begleitgruppe «DasHaus», ob das Modell für Alterswohnen wie in Albisrieden auch in Mönchaltorf umgesetzt werden kann. Für die Siedlung Morgenrain in Wetzikon ist eine Gesamtsanierung vorgesehen – in welchem Umfang, soll die für das laufende Jahr geplante Zustandsanalyse

zeigen. Darüber hinaus hat die Stadt Zürich Ende 2022 alle gemeinnützigen Bauträgerschaften eingeladen, sich als Team um ein Baurecht auf dem Areal Thurgauerstrasse in Zürich Nord zu bewerben. Die Ausschreibung sieht vor, dass dieses Projekt in Zusammenarbeit mit einem weiteren Genossenschaftspartner umgesetzt werden soll. Der Sunnige Hof hat sich mit dem Jugendwohnnetz Zürich (JUWO) zusammengeslossen und bewirbt sich gemeinsam mit diesem für die möglichen zwei Baufelder.





Jahresrechnung nach
Swiss GAAP FER

Bilanz

Aktiven	Anhang	31.12.2022 in CHF	31.12.2021 in CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	A	5'483'685	6'729'296
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		272'218	258'329
Vorräte		17'995	25'239
Aktive Rechnungsabgrenzungen	B	2'070'652	1'427'359
Total Umlaufvermögen		7'844'550	8'440'223
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	C	1'860'780	3'346'539
Mobile Sachanlagen	D	1'293'311	1'529'779
Immobilien Sachanlagen	E	614'979'240	614'790'795
Total Anlagevermögen		618'133'331	619'667'112
Total Aktiven		625'977'880	628'107'335

Bilanz

Passiven	Anhang	31.12.2022 in CHF	31.12.2021 in CHF
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		534'000	552'000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1'832'307	1'072'229
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	F	161'310	171'244
Passive Rechnungsabgrenzungen	G	2'624'324	3'364'197
Total kurzfristiges Fremdkapital		5'151'941	5'159'671
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	H	516'075'751	522'931'051
Leasingverbindlichkeiten		1'968'083	2'004'954
Rückstellungen	I	53'998'135	49'556'366
Total langfristige Verbindlichkeiten		572'041'969	574'492'372
Total Fremdkapital		577'193'909	579'652'042
Eigenkapital			
Anteilkapital		27'971'500	27'670'200
Nicht einbezahltes Anteilkapital		-10'000	-11'500
Gewinnreserven		20'822'471	20'796'593
Total Gewinnreserven und Jahresgewinn/-verlust		20'822'471	20'796'593
Total Eigenkapital		48'783'971	48'455'293
Total Passiven		625'977'880	628'107'335

Erfolgsrechnung

	Anhang	2022 in CHF	2021 in CHF
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftsertrag)	1	30'664'422	30'757'559
Übrige betriebliche Erträge		1'391'566	1'418'737
Betriebsertrag		32'055'987	32'176'297
Liegenschaftenaufwand		-8'955'141	-9'023'307
Bruttoergebnis nach Liegenschaftenaufwand		23'100'847	23'152'989
Dienstleistungsaufwand		-65'051	-61'994
Bruttoergebnis nach Dienstleistungsaufwand		23'035'796	23'090'996
Personalaufwand	2	-5'974'187	-5'626'294
Bruttoergebnis nach Personalaufwand		17'061'609	17'464'702
Übriger betrieblicher Aufwand		-2'238'393	-1'616'011
Abschreibungen auf Sachanlagen	3	-7'070'138	-6'838'934
Betriebsergebnis (EBIT)		7'753'077	9'009'757
Finanzaufwand	4	-5'907'058	-5'943'350
Finanzertrag		70'165	57'014
Ordentliches Ergebnis		1'916'184	3'123'421
Ausserordentliches Ergebnis	5	-1'399'998	0
Jahresgewinn vor Ertragssteuern		516'186	3'123'421
Ertragssteuern	6	-79'117	-594'455
Jahresgewinn		437'069	2'528'966

Geldflussrechnung

	2022 in CHF	2021 in CHF
Jahresgewinn	437'069	2'528'966
Abschreibungen	8'493'885	6'838'934
Einlagen in Erneuerungsfonds	5'033'724	5'242'826
Veränderung Rückstellung latente Steuern	-6'214	-6'542
Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	13'958'465	14'604'184
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-13'889	-87'618
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen	0	7'073
Veränderung Vorräte	7'244	1'127
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	-643'293	-396'805
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	760'078	-298'243
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-9'935	-1'121
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	-739'873	320'323
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	13'318'797	14'148'920
Finanzanlagen	62'012	-498'188
Mobile Sachanlagen	-148'411	-220'134
Anlagevermögen	-6'873'704	-1'622'628
Entnahme aus Erneuerungsfonds	-585'742	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-7'545'845	-2'340'949
Veränderung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-18'000	0
Veränderung langfristige Finanzverbindlichkeiten	-6'855'301	-16'809'071
Veränderung Leasingverbindlichkeiten	-36'871	-35'086
Veränderung Anteilkapital	302'800	617'303
Verzinsung Anteilkapital	-411'191	-403'219
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-7'018'563	-16'630'073
Veränderung Fonds flüssige Mittel	-1'245'611	-4'822'102
VERÄNDERUNG FONDS FLÜSSIGE MITTEL		
per 1. Januar	6'729'296	11'551'399
per 31. Dezember	5'483'685	6'729'296
Veränderung Fonds flüssige Mittel	-1'245'611	-4'822'102

Eigenkapitalnachweis

	Genossen- schaftskapital	nicht einbezahltes Genossenschafts- kapital	Gewinnreserven	Total
Eigenkapital per 01.01.2021 nach Swiss GAAP FER	27'179'600	-138'203	18'670'846	45'712'243
Veränderung Genossenschaftskapital	490'600	126'703		617'303
Jahresgewinn			2'528'966	2'528'966
Zins auf Genossenschaftskapital			-403'219	-403'219
Eigenkapital per 31.12.2021 nach Swiss GAAP FER	27'670'200	-11'500	20'796'593	48'455'293
Eigenkapital per 01.01.2022 nach Swiss GAAP FER	27'670'200	-11'500	20'796'593	48'455'293
Veränderung Genossenschaftskapital	301'300	1'500		302'800
Jahresgewinn			437'069	437'069
Zins auf Genossenschaftskapital			-411'191	-411'191
Eigenkapital per 31.12.2022 nach Swiss GAAP FER	27'971'500	-10'000	20'822'471	48'783'971

Anhang

RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

Die Jahresrechnung 2022 der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof wurde in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Bewertungsgrundsätze

Für die Jahresrechnung gilt grundsätzlich das Anschaffungs- bzw. Herstellungskostenprinzip. Dieses richtet sich nach dem Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven. Die wichtigsten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind nachstehend aufgeführt.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen Kassen-, Post- und Bankguthaben. Sie werden zu Nominalwerten bilanziert.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden zu Nominalwerten ausgewiesen, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Einzelwertberichtigungen.

Übrige kurzfristige Forderungen

Übrige kurzfristige Forderungen werden zu Nominalwerten ausgewiesen, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Einzelwertberichtigungen.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen enthalten Wertschriften, Beteiligungen, langfristige Darlehen an Dritte und nahestehende Personen sowie die Arbeitgeberreserven bei der Pensionskasse. Die Bilanzierung erfolgt zum Nominalwert beziehungsweise zum tieferen inneren Wert.

Sachanlagen

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich der betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen und dauerhaften Wertminderungen. Sämtliche Abschreibungen erfolgen linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Für im Baurecht erstellte Bauten erfolgt die Abschreibung der Baukosten linear nach Massgabe der Bestimmungen im Baurechtsvertrag. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude

einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

Die mobilen Sachanlagen werden direkt mit 20%, 25% resp. 40% pro Jahr vom Buchwert abgeschrieben.

Anlagekategorie	Nutzungsdauer
Gebäude	100 Jahre
Gebäude im Baurecht	gemäss Baurechtsvertrag
Grundstücke	keine Abschreibung
Energieanlagen im Leasing	30 Jahre
Sachanlagen im Bau	keine Abschreibung
Mobile Sachanlagen	5–10 Jahre

Die Aktivierungsuntergrenze liegt bei 1'000 CHF pro Anlage.

Sachanlagen im Bau

Dem Baukonto werden die tatsächlichen Aufwendungen für die Erstellung der Bauten sowie allfällige damit im Zusammenhang stehende Aufwendungen belastet. Die Kosten von späteren Investitionen werden dem Baukonto nur insofern belastet, als dadurch eine wesentliche Wertvermehrung eintritt.

Aktivierte Eigenleistungen

Eigenleistungen werden nur aktiviert, wenn sie klar identifizierbar und die Kosten zuverlässig bestimmbar sind und dadurch der Nutzwert nachhaltig erhöht wird.

Aktivierte Zinsaufwendungen

Zinsaufwendungen während der Bauphase werden auf dem durchschnittlichen Anlagewert zum durchschnittlichen Fremdkapitalzins aktiviert.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert.

Depositenkasse

Die Depositenkassengelder werden zum Nominalwert bilanziert und unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen, da die Gelder faktisch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen. Für den Rückzug der Gelder gelten vertraglich und zeitlich abgestufte reglementarische Kündigungsfristen, wobei die Minimaleinlagefrist in jedem Fall sechs Monate beträgt.

Anhang

Finanzverbindlichkeiten

Innerhalb von zwölf Monaten fällige Amortisationsraten von Hypotheken und Darlehen werden als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Im Folgejahr auslaufende Hypotheken werden weiterhin als langfristig bilanziert, soweit ihre Verlängerung beabsichtigt und wahrscheinlich ist.

Rückstellungen

Rückstellungen werden bilanziert, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung besteht, die auf einem Ereignis in der Vergangenheit begründet ist. Die Rückstellungen wurden nach objektiven sowie betriebswirtschaftlichen Grundsätzen gebildet und bewertet, den Risiken wurde ausreichend Rechnung getragen.

Latente Ertragssteuern

Die Abgrenzung der latenten Ertragssteuern basiert auf einer bilanzorientierten Sichtweise und berücksichtigt grundsätzlich alle zukünftigen ertragssteuerlichen Auswirkungen auf den Differenzen zwischen den FER-Werten und den handelsrechtlich bzw. steuerrechtlich massgebenden Buchwerten. Die Berechnung erfolgt mit dem für die Genossenschaft erwarteten Steuersatz in Bezug auf das Ergebnis vor Steuern von 18,4 Prozent.

Erneuerungsfonds

Gemäss Art. 14 des Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger ist jährlich zulasten der Erfolgsrechnung mindestens 1% des Gebäudeversicherungswertes in einen Erneuerungsfonds einzulegen. Dem Erneuerungsfonds werden nur die Kosten für werterhaltende Erneuerungen belastet, welche in längeren Zeitabschnitten anfallen. Die laufenden Kosten für Unterhalt und Reparaturen sind aus der Erfolgsrechnung zu decken.

Anteilkapital

Das Anteilkapital besteht aus Anteilsscheinen mit einem Nennwert von 100 CHF. Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Anteile. Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert im Zeitpunkt des Ausscheidens unter Ausschluss der Reserven, höchstens aber zum Nennwert. Eine Rückzahlung des Genossenschaftskapitals ist an Kündigungsfristen von 3 Monaten gebunden.

Nettoerlös/Ertragsrealisation

Der Nettoerlös beinhaltet Erträge aus der Vermietung der Liegenschaften sowie aus Dienstleistungen. Die Mietzinserträge werden mittels monatlicher Sollstellung periodengerecht erfasst. Übrige Erträge werden in der Periode erfasst, in der die Leistung erbracht wurde.

Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nur eingesetzt, um Fremdwährungs- oder Zinsänderungsrisiken abzusichern. Die Zinssatz-Swaps, Cross-Currency-Swaps und Devisentermingeschäfte, die zum Zweck der Absicherung abgeschlossen werden, werden nicht bilanziert, aber im Anhang offengelegt.

Fremdwährungsumrechnung

Die bestehenden USD-Finanzierungen werden mittels Cross-Currency-Swaps und Devisentermingeschäften vollumfänglich gegen Währungsschwankungen abgesichert, sodass keine Währungsrisiken bestehen. Aus diesem Grund werden die Finanzierungen zum vereinbarten Wechselkurs umgerechnet.

Personalvorsorge

Die berufliche Vorsorge erfolgt durch die Sammelstiftung Vita der Zürich Lebensversicherungs-Gesellschaft AG. Der Deckungsgrad der Vorsorgeeinrichtung beträgt per 31.12.2022 100,1%. Die frei verfügbare Arbeitgeberbeitragsreserve über 760'860 CHF ist als Aktivum in den Finanzanlagen bilanziert. Die Differenz der bilanzierten Werte zu den Werten des Vorjahres wird in der Erfolgsrechnung als Personalaufwand erfasst. Im Jahr 2022 betrug die Arbeitgeberbeiträge an die berufliche Vorsorge 604'193 CHF (Vorjahr 577'847 CHF).

Anhang

WEITERE ANGABEN

	31.12.2022 in CHF	31.12.2021 in CHF
Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven		
Anlagewert belastete Liegenschaften	676'109'719	676'109'719
Schuldbriefe lastend auf Liegenschaften	604'663'500	604'663'500
davon im Eigenbesitz	24'507'500	24'507'500
Es handelt sich um Sicherstellungen für verzinsliche Verbindlichkeiten. Es stehen keine Aktiven unter Eigentumsvorbehalt.		
Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Liegenschaften (Gebäudeversicherungswerte)	617'237'083	623'271'793
Betriebseinrichtungen inkl. eigene Fahrzeuge	2'685'938	2'622'244
Total	619'923'021	625'894'037

Eventualverbindlichkeiten

Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten.

Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften

Als nahestehende Personen gelten der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitungsmitglieder sowie deren nahestehende Angehörige und die Vivimus AG. Gegenüber der Vivimus AG haben folgende Transaktionen stattgefunden.

	31.12.2022 in CHF	31.12.2021 in CHF
Bilanzpositionen		
Forderungen aus L & L	59'750	59'455
Darlehen mit Rangrücktritt	1'200'000	1'200'000
Wertberichtigung Darlehen mit Rangrücktritt	-1'199'999	0
Total	59'751	1'259'455
Erfolgsrechnungspositionen		
Mietertrag	132'425	204'975
Dienstleistungsertrag	47'789	91'063
Verrechnungen an Mieter*innen	0	701
Zins-, Wertschriftenerträge	36'000	20'117
Total	216'214	316'856

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat am 16. März 2023 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten beziehungsweise offengelegt werden müssten.

Anhang

Derivative Finanzinstrumente		2022 in CHF	31.12.2022 in CHF	31.12.2021 in CHF
Zinssatz-Swaps				
Gegenpartei	Laufzeit	Kontraktwert	Marktwert	Marktwert
Zürcher Kantonalbank	24.11.2020–30.12.2050	22'000'000	3'673'369	-6'391'015
UBS	30.06.2018–30.06.2038	9'000'000	814'002	-1'779'680
UBS	31.03.2015–31.03.2043	22'000'000	1'886'255	-6'275'634
		53'000'000	6'373'626	-14'446'329
Cross-Currency-Swaps				
Gegenpartei	Kontraktwert USD			
UBS	34'898'120	31'000'000	-464'121	271'393
Devisentermingeschäfte				
Gegenpartei	Kontraktwert USD			
Luzerner Kantonalbank	24'345'023	22'000'000	323'670	200'254
Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen			31.12.2022 in CHF	31.12.2021 in CHF
Liegenschaft	Laufzeit			
Tüffenwies	bis 22.03.2036	Baurechtzins	84'692	84'692
Der Baurechtsvertrag kann in beiderseitigem Einvernehmen verlängert werden.				
Energie-Contracting			Erstellungskosten der Anlage in CHF	Jährliche Grundgebühr in CHF
		Ablauf		
Siedlung Silbergrueb Süd		April 2048	1'435'600	123'800
Siedlung Silbergrueb Nord		April 2050	683'600	65'333
			2'119'200	189'133

Mit den Elektrizitätswerken des Kantons Zürich (EKZ) bestehen Energie-Contracting-Verträge für die Raumheizung und Brauchwarmwassererwärmung der Siedlung Silbergrueb Süd und Nord mit einer Laufzeit von 30 Jahren. Im Fall einer vorzeitigen Kündigung müsste die Anlage zum vertraglich festgelegten Restwert übernommen werden. Die Energiekosten werden an die Mieter weiterverrechnet.

Anhang

ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN BILANZPOSITIONEN

	31.12.2022 in CHF	31.12.2021 in CHF
A Flüssige Mittel		
Post	9'566	179'366
Bank	5'474'119	6'549'930
	5'483'685	6'729'296
B Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Heiz- und Nebenkosten	1'268'949	1'415'837
Abrechnungskonto Pensionskasse	759'192	0
Abrechnungskonto SVA	1'500	7'975
Abrechnungskonto KTG	0	275
Diverse Abgrenzungen	41'011	3'272
	2'070'652	1'427'359
C Finanzanlagen		
Anteile		
Emissionszentrale EGW	5'000	5'000
Hallenbad Altstetten	10'000	10'000
Baugenossenschaft mehr als wohnen	10'000	10'000
Wohnen Schweiz	5'000	5'000
Raiffeisen Kapitaleinzahlungskonto	20'000	0
Beteiligungen		
Vivimus AG	1	200'000
Darlehen		
Mieterausbauten	1'049'917	1'146'329
Darlehen Mitarbeitende	0	9'350
Gegenüber nahestehenden Organisationen oder Personen	1	1'200'000
Übrige Finanzanlagen		
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	760'860	760'860
	1'860'779	3'346'539

		31.12.2022 in CHF	31.12.2021 in CHF
D	Mobile Sachanlagen		
	Total mobile Sachanlagen	3'370'597	3'286'860
	Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	-2'077'286	-1'757'081
		1'293'311	1'529'779
E	Immobilien Sachanlagen		
	Gebäude und Grundstücke	649'710'938	649'710'938
	Amortisationen Gebäude	-68'383'686	-61'901'060
	Gebäude im Baurecht	26'398'781	26'398'781
	Heimfallkonto Gebäude	-8'082'160	-7'950'166
	Energieanlagen im Leasing	2'119'200	2'119'200
	Amortisationen Energieanlagen im Leasing	-307'627	-236'987
	Sachanlagen im Bau	13'523'793	6'650'088
		614'979'240	614'790'795
F	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	95'487	102'204
	Abrechnungskonto Pensionskasse	0	1'582
	Abrechnungskonto UVG	0	588
	Abrechnungskonto UVGZ	0	1'047
	Förderbeitrag Age-Stiftung	65'823	65'823
		161'310	171'244
G	Passive Rechnungsabgrenzungen		
	Vorausbezahlte Mieten	848'856	916'974
	Akontozahlungen Heiz-/Nebenkosten	1'390'636	1'664'041
	Marchzinsen	296'102	16'250
	Diverse Abgrenzungen	3'430	652'233
	Kurzfristige Rückstellungen für Ferien und Überzeit	85'300	114'700
		2'624'324	3'364'197
H	Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
	Depositen	17'726'751	16'993'232
	Kinderanteilscheine	0	54'819
	Darlehen und Hypotheken	438'049'000	444'583'000
	Anleihen EGW	60'300'000	61'300'000
		516'075'751	522'931'051
I	Rückstellungen		
	Buchwert per 01.01.2022	1'431'186	49'556'366
	Bildung	0	5'033'724
	Verwendung	0	-585'742
	Auflösung	-6'214	-6'214
	Buchwert per 31.12.2022	1'424'973	53'998'134

Anhang

ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSITIONEN DER ERFOLGSRECHNUNG

	31.12.2022 in CHF	31.12.2021 in CHF
1 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		
Nettomieten	30'838'243	30'973'443
Gegenüber nahestehenden Organisationen oder Personen	132'425	204'975
Leerstand	-306'246	-420'859
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftsertrag)	30'664'422	30'757'559
2 Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-4'979'263	-4'752'113
Sozialversicherungen	-1'148'150	-1'119'508
Übriger Personalaufwand	-413'440	-312'618
Verrechnungen Betrieb	566'666	557'946
Total Personalaufwand	-5'974'187	-5'626'294
3 Abschreibungen auf Sachanlagen		
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	-384'878	-438'379
Abschreibungen auf immobile Sachanlagen	-6'685'260	-6'400'555
Total Abschreibungen auf Sachanlagen	-7'070'138	-6'838'934
4 Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	-5'051'988	-5'049'126
Zinsen Darlehen	0	-36'500
Zinsen Anleihen	-636'913	-662'350
Zinsen Depositen	-131'453	-121'432
Übriger Finanzaufwand	-139'251	-119'049
Finanzaufwandminderung/aktivierte Bauzinsen	52'547	45'107
Total Finanzaufwand	-5'907'058	-5'943'350
5 Ausserordentliches Ergebnis		
Wertberichtigungen Beteiligung und Darlehen	-1'399'998	0
Total ausserordentliches Ergebnis	-1'399'998	0
6 Ertragssteuern		
Laufende Ertragssteuern	-85'331	-600'997
Veränderung latente Steuern	6'214	6'542
Total Ertragssteuern	-79'117	-594'455

Anhang

SACHANLAGESPIEGEL 2021 UND 2022

	Anzahlungen für Grundstücke und Gebäude	Grundstücke und Gebäude	Gebäude im Baurecht
Nettobuchwerte 01.01.2021	0	593'463'008	18'580'609
Anschaffungskosten			
Stand 01.01.2021	0	649'166'148	26'398'781
Zugänge	0	544'791	0
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.2021	0	649'710'938	26'398'781
Kumulierte Abschreibungen			
Stand 01.01.2021	0	55'703'139	7'818'172
Planmässige Abschreibungen	0	6'197'921	131'994
Ausserplanmässige Abschreibungen	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.2021	0	61'901'060	7'950'166
Nettobuchwerte 31.12.2021	0	587'809'878	18'448'615
Nettobuchwerte 01.01.2022	0	587'809'878	18'448'615
Anschaffungskosten			
Stand 01.01.2022	0	649'710'938	26'398'781
Zugänge	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.2022	0	649'710'938	26'398'781
Kumulierte Abschreibungen			
Stand 01.01.2022	0	61'901'060	7'950'166
Planmässige Abschreibungen	0	6'482'626	131'994
Ausserplanmässige Abschreibungen	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.2022	0	68'383'686	8'082'160
Nettobuchwerte 31.12.2022	0	581'327'252	18'316'621

Sachanlagen im Bau	Energieanlagen im Leasing	Mobile Sachanlagen	Total
5'572'251	1'952'853	1'748'024	621'316'746
5'572'251	2'119'200	3'081'524	686'337'904
1'077'837	0	220'134	1'842'761
0	0	-14'798	-14'798
6'650'088	2'119'200	3'286'859	688'165'867
0	166'347	1'333'500	65'021'158
0	70'640	438'379	6'838'934
0	0	0	0
0	0	-14'798	-14'798
0	236'987	1'757'081	71'845'294
6'650'088	1'882'213	1'529'779	616'320'573
6'650'088	1'882'213	1'529'779	616'320'573
6'650'088	2'119'200	3'286'859	688'165'867
6'873'704	0	148'411	7'022'115
0	0	-64'673	-64'673
13'523'793	2'119'200	3'370'597	695'123'309
0	236'987	1'757'081	71'845'294
0	70'640	384'878	7'070'138
0	0	0	0
0	0	-64'673	-64'673
0	307'627	2'077'286	78'850'759
13'523'793	1'811'573	1'293'311	616'272'551

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof (die Gesellschaft) - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung, dem Eigenkapitalnachweis und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung (Seiten 10 - 23) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie deren Ertragslage und Geldflüsse für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Die Verwaltung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den von uns vor dem Datum dieses Berichts erlangten Jahresbericht als Teil des Geschäftsberichts (Seiten 5 - 7) (aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht) und den uns voraussichtlich nach diesem Datum zur Verfügung gestellten Geschäftsbericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck. Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen. Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten der Verwaltung für die Jahresrechnung

Die Verwaltung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung, die in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die die Verwaltung als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist die Verwaltung dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit - sofern zutreffend - anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die Verwaltung beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Zürich, 23. März 2023

BDO AG



Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte



Monica González del Campo
Leitende Revisorin

Zugelassene Revisionsexpertin

Impressum

Herausgeberin

Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof
Mattenhof 25
Postfach
8051 Zürich
T. 044 317 20 20

Redaktion

Vasilije Mustur (Leitung)

Korrektorat

Beat Zaugg

Layout

Michael Müller

Druck

OK Digitaldruck AG, 8005 Zürich

Ausgabe

Mai 2023

