

 **SUNNIGE HOF**  
**GESCHÄFTSBERICHT**  
**SWISS GAAP FER**

**20**  
**21**



<b>LAGEBERICHT</b>	<b>5</b>
<b>JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER</b>	<b>6</b>
BILANZ	6
ERFOLGSRECHNUNG	8
GELDFLUSSRECHNUNG	9
EIGENKAPITALNACHWEIS	10
ANHANG	11
BERICHT DER REVISIONSSTELLE	20

Treppenhaus  
der Siedlung  
Rieterstrasse



# LAGEBERICHT

---

## ALLGEMEINER GESCHÄFTSVERLAUF

Die Coronapandemie prägte auch das letzte Jahr in vielerlei Hinsicht. Im Geschäftsjahr 2021 erwirtschaftete der Sunnige Hof trotz diesen Herausforderungen ein überzeugendes Ergebnis. Das gute Ergebnis erlaubte dem Sunnige Hof, wiederum die maximal zulässigen Einlagen in den Amortisations- und in den Erneuerungsfonds zu tätigen.

### Risikobeurteilung

Die Geschäftsleitung und der Verwaltungsrat überprüfen jährlich die wesentlichen Risiken, deren Entwicklungen und die eingeleiteten Massnahmen zu ihrer Begrenzung und Steuerung. Dabei konnte festgestellt werden, dass aktuell keine Nettorisiken bestehen, die den budgetierten Jahresgewinn 2022 übersteigen.

### Internes Kontrollsystem (IKS)

Das interne Kontrollsystem (IKS) erfasst Risiken des operativen Geschäfts. Es fördert zudem das Risikobewusstsein aller Mitarbeitenden. Die im IKS festgelegten Prozesse und Kontrolltätigkeiten wurden wiederum von der Revisionsstelle geprüft. Dabei konnte bestätigt werden, dass die Prozesse gut dokumentiert und nachvollziehbar sind. Es wurden keine wesentlichen Schwachstellen im Hinblick auf eine ordnungsgemässe Rechnungslegung identifiziert.

### Vermietungslage

Bei der Vermietungslage gab es eine erfreuliche Entwicklung. 2021 sank die Leerstandsquote über alle Mietobjekte hinweg von 1.80% im Vorjahr auf 1.33% der Mietzinseinnahmen. Der Hauptanteil der Leerstände ist aufgrund von Wohnungswechseln zu verzeichnen.

Bei jeder frei werdenden Wohnung orientiert sich die Vermietungsabteilung gemäss den Vermietungsgrundsätzen an einer klaren Reihenfolge. Diese Reihenfolge resp. Warteliste definiert, wer nach unseren Genossenschafter\*innen zusätzlich Anrecht auf eine freie Wohnung hat. Bis bei allen Berechtigten das Interesse an einer Wohnung abgeholt ist, kann einige Zeit vergehen, und Mietobjekte können so vom Leerstand betroffen sein.

Im Berichtsjahr gab es viele interne Wohnungswechsel. Das Vermietungsteam konnte insgesamt 75 Mietparteien, die sich auf der internen Warteliste befanden, ein anderes Wohnobjekt im Sunnige Hof vermitteln.

Der restliche Anteil der Leerstandsquote ist vor allem auf nicht vermietete Garagen- und Parkplätze zurückzuführen.

Auch im aktuellen Geschäftsjahr unterstützte der Sunnige Hof als sozialer Vermieter Gewerbemiet\*innen, die von der Coronapandemie betroffen waren, mit Mietzinserrissen oder Zahlungsaufschub auf Mieten. Insgesamt zeigte sich der Sunnige Hof sehr kulant und gewährte Mietzinserrisse in der Höhe von CHF 267'000.

### Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen

Für das Neubauprojekt Mattenhof 3 wurde Anfang 2022 nach einer längeren Rekursphase die definitive Baubewilligung erteilt, und somit kann mit dem Bau begonnen werden. Für den Ersatzneubau Probstei konnte im Herbst 2021 der Architekturwettbewerb ausgeschrieben werden. Den anonymen und offenen Wettbewerb organisiert und begleitet die Stadt Zürich. Bei der Erarbeitung der Rahmenbedingungen und des Wettbewerbsprogramms wirkte die Begleitgruppe Bauen und die Projektgruppe Probstei aus dem Mitwirkungsprozess mit.

Für die Sanierung der denkmalgeschützten Siedlung Sunnige Hof wurde nach der Testsanierung an einem Prototyp das Gesamtsanierungskonzept ausgearbeitet. Die Sanierung umfasst vor allem Arbeiten im Untergeschoss, die im bewohnten Zustand ausgeführt werden können.

### Aussergewöhnliche Ereignisse

Im Berichtsjahr waren keine aussergewöhnlichen Ereignisse zu verzeichnen.

### Ausblick

Der Sunnige Hof geht weiterhin davon aus, dass die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum unverändert hoch bleiben wird, und sieht sich gut gerüstet für aktuelle und finanzielle Herausforderungen. Für 2022 werden aufgrund des weiterhin sehr tiefen Hypothekarzinsniveaus leicht tiefere Mietzinseinnahmen erwartet.

Die gute Ertragslage und die intakten Zukunftsaussichten des Sunnige Hof veranlassen den Verwaltungsrat, der kommenden Generalversammlung vom 17. Juni 2022 eine unveränderte Verzinsung von 1.5% zu beantragen.

# BILANZ

Aktiven	Anhang	31.12.2021 in CHF	31.12.2020 in CHF
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel	A	6'729'296	11'551'399
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		258'329	170'711
Übrige kurzfristige Forderungen	B	0	7'073
Vorräte		25'239	26'365
Aktive Rechnungsabgrenzungen	C	1'427'359	1'030'554
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>8'440'223</b>	<b>12'786'103</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Finanzanlagen	D	3'346'539	2'848'351
Mobile Sachanlagen	E	1'529'779	1'748'024
Immobilien Sachanlagen	F	614'790'795	619'568'722
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>619'667'112</b>	<b>624'165'097</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>628'107'335</b>	<b>636'951'200</b>

# BILANZ

Passiven	Anhang	31.12.2021 in CHF	31.12.2020 in CHF
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		552'000	552'000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1'072'229	1'370'473
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	G	171'244	172'365
Passive Rechnungsabgrenzungen	H	3'364'197	3'043'874
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>5'159'671</b>	<b>5'138'712</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	I	522'931'051	539'740'123
Leasingverbindlichkeiten		2'004'954	2'040'040
Rückstellungen	J	49'556'366	44'320'082
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>574'492'372</b>	<b>586'100'245</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>579'652'042</b>	<b>591'238'956</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Anteilkapital		27'670'200	27'179'600
Nicht einbezahltes Anteilkapital		-11'500	-138'203
Gewinnreserven		20'796'593	18'670'846
<b>Total Gewinnreserven und Jahresgewinn/-verlust</b>		<b>20'796'593</b>	<b>18'670'846</b>
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>48'455'293</b>	<b>45'712'243</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>628'107'335</b>	<b>636'951'200</b>

# ERFOLGSRECHNUNG

	Anhang	2021 in CHF	2020 in CHF
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftsertrag)	1	30'757'559	30'628'391
Übrige betriebliche Erträge		1'418'737	1'410'333
<b>Betriebsertrag</b>		<b>32'176'297</b>	<b>32'038'724</b>
Liegenschaftenaufwand		-9'023'307	-9'416'874
<b>Bruttoergebnis nach Liegenschaftenaufwand</b>		<b>23'152'989</b>	<b>22'621'850</b>
Dienstleistungsaufwand		-61'994	-75'782
<b>Bruttoergebnis nach Dienstleistungsaufwand</b>		<b>23'090'996</b>	<b>22'546'068</b>
Personalaufwand	2	-5'626'294	-5'206'371
<b>Bruttoergebnis nach Personalaufwand</b>		<b>17'464'702</b>	<b>17'339'697</b>
Übriger betrieblicher Aufwand		-1'616'011	-1'930'878
Abschreibungen auf Sachanlagen	3	-6'838'934	-6'609'242
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>9'009'757</b>	<b>8'799'577</b>
Finanzaufwand	4	-5'943'350	-6'314'880
Finanzertrag		57'014	45'550
<b>Ordentliches Ergebnis</b>		<b>3'123'421</b>	<b>2'530'247</b>
Ausserordentliches Ergebnis	5	0	706'827
<b>Jahresgewinn vor Ertragssteuern</b>		<b>3'123'421</b>	<b>3'237'074</b>
Ertragssteuern	6	-594'455	-769'309
<b>Jahresgewinn</b>		<b>2'528'966</b>	<b>2'467'765</b>



# GELDFLUSSRECHNUNG

	2021 in CHF	2020 in CHF
Jahresgewinn	2'528'966	2'467'765
Abschreibungen	6'838'934	6'609'242
Einlagen in Erneuerungsfonds	5'242'826	5'452'040
Auflösung Erneuerungsfonds	0	-1'040'000
Veränderung Rückstellung latente Steuern	-6'542	-231'242
<b>Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>	<b>14'604'184</b>	<b>13'257'804</b>
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-87'618	-99'628
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen	7'073	-100
Veränderung Vorräte	1'127	3'504
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	-396'805	144'689
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-298'243	-3'438'651
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-1'121	109'059
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	320'323	613'952
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>14'148'920</b>	<b>10'590'628</b>
Finanzanlagen	-498'188	-515'478
Mobile Sachanlagen	-220'134	-1'667'296
Anlagevermögen	-1'622'628	-11'348'460
Entnahme aus Erneuerungsfonds	0	-3'139'925
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-2'340'949</b>	<b>-16'671'159</b>
Veränderung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	0	-6'000'000
Veränderung langfristige Finanzverbindlichkeiten	-16'809'071	14'627'260
Veränderung Leasingverbindlichkeiten	-35'086	650'213
Veränderung Anteilkapital	617'303	582'897
Verzinsung Anteilkapital	-403'219	-377'704
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-16'630'073</b>	<b>9'482'666</b>
<b>Veränderung Fonds flüssige Mittel</b>	<b>-4'822'102</b>	<b>3'402'135</b>
<b>VERÄNDERUNG FONDS FLÜSSIGE MITTEL</b>		
per 1. Januar	11'551'399	8'149'264
per 31. Dezember	6'729'296	11'551'399
<b>Veränderung Fonds flüssige Mittel</b>	<b>-4'822'102</b>	<b>3'402'135</b>

# EIGENKAPITALNACHWEIS

	Genossen- schaftskapital	nicht einbezahltes Genossenschafts- kapital	Gewinnreserven	Total
<b>Eigenkapital per 01.01.2020 nach Swiss GAAP FER</b>	<b>26'627'600</b>	<b>-169'100</b>	<b>16'580'786</b>	<b>43'039'286</b>
Veränderung Genossenschaftskapital	552'000	30'897		582'897
Jahresgewinn			2'467'765	2'467'765
Zins auf Genossenschaftskapital			-377'704	-377'704
<b>Eigenkapital per 31.12.2020 nach Swiss GAAP FER</b>	<b>27'179'600</b>	<b>-138'203</b>	<b>18'670'846</b>	<b>45'712'243</b>
<b>Eigenkapital per 01.01.2021 nach Swiss GAAP FER</b>	<b>27'179'600</b>	<b>-138'203</b>	<b>18'670'846</b>	<b>45'712'243</b>
Veränderung Genossenschaftskapital	490'600	126'703		617'303
Jahresgewinn			2'528'966	2'528'966
Zins auf Genossenschaftskapital			-403'219	-403'219
<b>Eigenkapital per 31.12.2021 nach Swiss GAAP FER</b>	<b>27'670'200</b>	<b>-11'500</b>	<b>20'796'593</b>	<b>48'455'293</b>

# ANHANG

## RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

Die Jahresrechnung 2021 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 und 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.

# ANHANG

---

Für den Rückzug der Gelder gelten betraglich und zeitlich abgestufte reglementarische Kündigungsfristen, wobei die Minimaleinlagefrist in jedem Fall sechs Monate beträgt.

## 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 %.

## 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 31.12.2021 114%. 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 2021 betragen die Arbeitgeberbeiträge an die berufliche Vorsorge 577'847 CHF (Vorjahr 499'296 CHF).

# ANHANG

## WEITERE ANGABEN

	31.12.2021 in CHF	31.12.2020 in CHF
<b>Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven</b>		
Anlagewert belastete Liegenschaften	676'109'719	675'564'929
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.		
<b>Brandversicherungswerte der Sachanlagen</b>		
Liegenschaften (Gebäudeversicherungswerte)	623'271'793	627'368'296
Betriebseinrichtungen inkl. eigene Fahrzeuge	2'622'244	2'585'744
<b>Total</b>	<b>625'894'037</b>	<b>629'954'040</b>

### 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.

	31.12.2021 in CHF	31.12.2020 in CHF
<b>Bilanzpositionen</b>		
Forderungen aus L & L	59'455	55'364
Kontokorrent	0	6'973
Darlehen mit Rangrücktritt	1'200'000	600'000
<b>Total</b>	<b>1'259'455</b>	<b>662'338</b>
<b>Erfolgsrechnungspositionen</b>		
Mietertrag	204'975	72'375
Dienstleistungsertrag	91'063	50'260
Verrechnungen an Mieter*innen	701	840
Zins-, Wertschriftenerträge	20'117	5'925
<b>Total</b>	<b>316'856</b>	<b>129'400</b>

### Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat am 9. März 2022 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten beziehungsweise offengelegt werden müssten.

# ANHANG

Derivative Finanzinstrumente		31.12.2021 in CHF	31.12.2021 in CHF	31.12.2020 in CHF
<b>Zinssatz-Swaps</b>				
Gegenpartei	Laufzeit	Kontraktwert	Marktwert	Marktwert
Zürcher Kantonalbank	24.11.2020–30.12.2050	22'000'000	-6'391'015	-9'110'562
UBS	30.06.2018–30.06.2038	9'000'000	-1'779'680	-2'608'065
UBS	31.03.2015–31.03.2043	22'000'000	-6'275'634	-8'767'307
		<b>53'000'000</b>	<b>-14'446'329</b>	<b>-20'485'934</b>
<b>Cross-Currency-Swaps</b>				
Gegenpartei	Kontraktwert USD			
UBS	34'898'120	31'000'000	271'393	-3'082'140
<b>Devisentermingeschäfte</b>				
Gegenpartei	Kontraktwert USD			
Luzerner Kantonalbank	24'411'036	22'000'000	200'254	-672'145
<b>Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen</b>			31.12.2021 in CHF	31.12.2020 in CHF
Liegenschaft	Laufzeit			
Tüffenwies	bis 22.03.2036	Baurechtzins	84'692	84'692
Der Baurechtsvertrag kann in beiderseitigem Einvernehmen verlängert werden.				
<b>Energie-Contracting</b>			Erstellungskosten der Anlage in CHF	Jährliche Grundgebühr in CHF
		Ablauf		
Siedlung Silbergrueb Süd		April 2048	1'435'600	111'800
Siedlung Silbergrueb Nord		April 2050	683'600	59'000
			<b>2'119'200</b>	<b>170'800</b>

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 Falle einer vorzeitigen Kündigung müsste die Anlage zum vertraglich festgelegten Restwert übernommen werden. Die Energiekosten werden an die Mieter\*innen weiterverrechnet.

# ANHANG

## ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN BILANZPOSITIONEN

	31.12.2021 in CHF	31.12.2020 in CHF
<b>A Flüssige Mittel</b>		
Post	179'366	346'055
Bank	6'549'930	11'205'344
	<b>6'729'296</b>	<b>11'551'399</b>
<b>B Übrige kurzfristige Forderungen</b>		
Gegenüber nahestehenden Organisationen oder Personen	0	6'973
Diverse kurzfristige Forderungen	0	100
	<b>0</b>	<b>7'073</b>
<b>C Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Heiz- und Nebenkosten	1'415'837	919'833
Abrechnungskonto Pensionskasse	0	44'205
Abrechnungskonto SVA	7'975	43'241
Abrechnungskonto KTG	275	370
Diverse Abgrenzungen	3'272	22'906
	<b>1'427'359</b>	<b>1'030'554</b>
<b>D Finanzanlagen</b>		
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
Beteiligungen		
Vivimus AG	200'000	200'000
Darlehen		
Mieterausbauten	1'146'329	1'240'041
Darlehen Mitarbeitende	9'350	17'450
Gegenüber nahestehenden Organisationen oder Personen	1'200'000	600'000
Übrige Finanzanlagen		
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	760'860	760'860
	<b>3'346'539</b>	<b>2'848'351</b>

		31.12.2021 in CHF	31.12.2020 in CHF
<b>E</b>	<b>Mobile Sachanlagen</b>		
	Total mobile Sachanlagen	3'286'860	3'081'524
	Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	-1'757'081	-1'333'501
		<b>1'529'779</b>	<b>1'748'024</b>
<b>F</b>	<b>Immobilien Sachanlagen</b>		
	Gebäude und Grundstücke	649'710'938	649'166'148
	Amortisationen Gebäude	-61'901'060	-55'703'139
	Gebäude im Baurecht	26'398'781	26'398'781
	Heimfallkonto Gebäude	-7'950'166	-7'818'172
	Energieanlagen im Leasing	2'119'200	2'119'200
	Amortisationen Energieanlagen im Leasing	-236'987	-166'347
	Sachanlagen im Bau	6'650'088	5'572'251
		<b>614'790'795</b>	<b>619'568'722</b>
<b>G</b>	<b>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	102'204	112'397
	Abrechnungskonto Pensionskasse	1'582	0
	Abrechnungskonto UVG	588	0
	Abrechnungskonto UVGZ	1'047	0
	Förderbeitrag Age-Stiftung	65'823	59'968
		<b>171'244</b>	<b>172'365</b>
<b>H</b>	<b>Passive Rechnungsabgrenzungen</b>		
	Vorausbezahlte Mieten	916'974	766'518
	Akontozahlungen Heiz-/Nebenkosten	1'664'041	1'502'841
	Marchzinsen	16'250	29'915
	Diverse Abgrenzungen	652'233	614'000
	Kurzfristige Rückstellungen für Ferien und Überzeit	114'700	130'600
		<b>3'364'197</b>	<b>3'043'874</b>
<b>I</b>	<b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
	Depositen	16'993'232	15'133'953
	Kinderanteilscheine	54'819	55'170
	Darlehen und Hypotheken	444'583'000	463'251'000
	Anleihen EGW	61'300'000	61'300'000
		<b>522'931'051</b>	<b>539'740'123</b>
<b>J</b>	<b>Rückstellungen</b>		
	Buchwert per 01.01.2021	1'437'728	44'320'082
	Bildung	0	5'242'826
	Verwendung	0	0
	Auflösung	-6'542	-6'542
	Buchwert per 31.12.2021	1'431'186	49'556'366
		<b>Latente Ertragssteuern</b>	<b>Erneuerungsfonds</b>
			<b>Total</b>



# ANHANG

## ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSITIONEN DER ERFOLGSRECHNUNG

	31.12.2021 in CHF	31.12.2020 in CHF
<b>1 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Nettomieten	30'973'443	31'117'365
Gegenüber nahestehenden Organisationen oder Personen	204'975	72'375
Leerstand	-420'859	-561'349
<b>Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftsertrag)</b>	<b>30'757'559</b>	<b>30'628'391</b>
<b>2 Personalaufwand</b>		
Löhne und Gehälter	-4'752'113	-4'401'545
Sozialversicherungen	-1'119'508	-1'013'521
Übriger Personalaufwand	-312'618	-546'572
Verrechnungen Betrieb	557'946	755'266
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>-5'626'294</b>	<b>-5'206'371</b>
<b>3 Abschreibungen auf Sachanlagen</b>		
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	-438'379	-347'238
Abschreibungen auf immobile Sachanlagen	-6'400'555	-6'262'004
<b>Total Abschreibungen auf Sachanlagen</b>	<b>-6'838'934</b>	<b>-6'609'242</b>
<b>4 Finanzaufwand</b>		
Hypothekarzinsen	-5'049'126	-5'518'684
Zinsen Darlehen	-36'500	-36'600
Zinsen Anleihen	-662'350	-699'017
Zinsen Depositen	-121'432	-143'073
Übriger Finanzaufwand	-119'049	-118'100
Finanzaufwandminderung/aktivierte Bauzinsen	45'107	200'593
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>-5'943'350</b>	<b>-6'314'880</b>
<b>5 Ausserordentliches Ergebnis</b>		
Verluste aus Mietzinsentlassen aufgrund Covid-19	0	-333'173
Auflösung Sondereinlage Erneuerungsfonds Siedlung Sunnige Hof	0	1'040'000
<b>Total ausserordentliches Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>706'827</b>
<b>6 Ertragssteuern</b>		
Laufende Ertragssteuern	-600'997	-1'000'552
Veränderung latente Steuern	6'542	231'242
<b>Total Ertragssteuern</b>	<b>-594'455</b>	<b>-769'309</b>

# ANHANG

## SACHANLAGESPIEGEL 2020 UND 2021

	Anzahlungen für Grundstücke und Gebäude	Grundstücke und Gebäude	Gebäude im Bau- recht
<b>Nettobuchwerte 01.01.2020</b>	<b>0</b>	<b>500'485'082</b>	<b>18'712'603</b>
<b>Anschaffungskosten</b>			
Stand 01.01.2020	0	550'128'852	26'398'781
Zugänge		99'037'296	
Abgänge		0	
<b>Stand 31.12.2020</b>	<b>0</b>	<b>649'166'148</b>	<b>26'398'781</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>			
Stand 01.01.2020	0	49'643'769	7'686'178
Planmässige Abschreibungen		6'059'370	131'994
Ausserplanmässige Abschreibungen		0	
Abgänge		0	
<b>Stand 31.12.2020</b>	<b>0</b>	<b>55'703'139</b>	<b>7'818'172</b>
<b>Nettobuchwerte 31.12.2020</b>	<b>0</b>	<b>593'463'008</b>	<b>18'580'609</b>
<b>Nettobuchwerte 01.01.2021</b>	<b>0</b>	<b>593'463'008</b>	<b>18'580'609</b>
<b>Anschaffungskosten</b>			
Stand 01.01.2021	0	649'166'148	26'398'781
Zugänge		544'791	0
Abgänge		0	0
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>0</b>	<b>649'710'938</b>	<b>26'398'781</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>			
Stand 01.01.2021	0	55'703'139	7'818'172
Planmässige Abschreibungen		6'197'921	131'994
Ausserplanmässige Abschreibungen		0	0
Abgänge		0	0
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>0</b>	<b>61'901'060</b>	<b>7'950'166</b>
<b>Nettobuchwerte 31.12.2021</b>	<b>0</b>	<b>587'809'878</b>	<b>18'448'615</b>

Sachanlagen im Bau	Energieanlagen im Leasing	Mobile Sachanlagen	Total
<b>93'944'687</b>	<b>1'339'893</b>	<b>427'965</b>	<b>614'910'231</b>
93'944'687	1'435'600	1'580'720	673'488'640
15'238'760	683'600	1'667'296	116'626'952
-103'611'196		-166'492	-103'777'688
5'572'251	2'119'200	3'081'524	686'337'904
0	95'707	1'152'754	58'578'408
	70'640	347'238	6'609'242
			0
		-166'492	-166'492
<b>0</b>	<b>166'347</b>	<b>1'333'500</b>	<b>65'021'158</b>
<b>5'572'251</b>	<b>1'952'853</b>	<b>1'748'024</b>	<b>621'316'746</b>
<b>5'572'251</b>	<b>1'952'853</b>	<b>1'748'024</b>	<b>621'316'746</b>
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
	70'640	438'379	6'838'934
	0	0	0
	0	-14'798	-14'798
<b>0</b>	<b>236'987</b>	<b>1'757'081</b>	<b>71'845'294</b>
<b>6'650'088</b>	<b>1'882'213</b>	<b>1'529'779</b>	<b>616'320'573</b>

## BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof, Zürich

### Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

#### Verantwortung der Verwaltung

Die Verwaltung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER, den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist die Verwaltung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

#### Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

#### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

### Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Zürich, 16. März 2022

BDO AG



Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte



Monica González del Campo

Leitende Revisorin  
Zugelassene Revisionsexpertin

Beilagen

Jahresrechnung



## **Impressum**

### **Herausgeberin**

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

### **Mitarbeit an dieser Ausgabe**

Jérôme Hollenstein, Armin Imoberdorf

### **Redaktion**

Fabienne Imobersteg

### **Korrektorat**

Beat Zaugg

### **Layout**

Michael Müller

### **Druck**

OK Digitaldruck AG, 8005 Zürich

### **Ausgabe**

Mai 2022

