

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

**20**  
**20**

<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





# LAGEBERICHT

## ALLGEMEINE LAGE

Das Geschäftsergebnis fiel im Berichtsjahr wiederum sehr erfreulich aus. Das gute Ergebnis erlaubte dem Sunnige Hof, die maximal zulässigen Einlagen in den Amortisations- und in den Erneuerungsfonds zu tätigen.

## NEUBAUPROJEKTE

### Risikobeurteilung

Die Geschäftsleitung und der Verwaltungsrat überprüfen jährlich die wesentlichen Risiken, deren Entwicklungen und die eingeleiteten Massnahmen zu ihrer Begrenzung und Steuerung. Dabei wurde festgestellt, dass aktuell keine Nettoisiken bestehen, die den budgetierten Jahresgewinn 2021 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. Sie bestätigte, dass die Prozesse gut dokumentiert und nachvollziehbar sind. Es wurden keine wesentlichen Schwachstellen im Hinblick auf eine ordnungsgemässe Rechnungslegung identifiziert.

### Vermietungslage

Die Vermietungslage ist erfreulich. Einzelne Leerstände verzeichnete der Sunnige Hof während des Jahres bei Wohnungen in Mönchaltorf, bei Sanierungsphasen aufgrund von Wohnungswechseln und bei Garagen- und Parkplätzen. Die Leerstandsquote bewegt sich auf dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt konnte die Leerstandsquote in % der Mieteinnahmen von 1.83% im Vorjahr auf 1.80% gesenkt werden.

### Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen

2020 erfolgte der Bezug von zwei Neubauprojekten: «DasHaus» in Albisrieden und der dritten Bauetappe der Siedlung Silbergrueb in Mönchaltorf.

Für den Ersatzneubau Probstei wurden gemeinsam mit den Involvierten aus dem Mitwirkungsprozess das Raumpro-

gramm und die Projektziele definiert. Das ist die Grundlage für die weitere Erarbeitung der Ausschreibungsunterlagen für den Architekturwettbewerb im Jahr 2021.

Beim Projekt Mattenhof 3 kam es aufgrund von Rekursen zu einer Änderungseingabe, für die der Sunnige Hof 2020 die Bewilligung erhielt. Darauf folgte der zweite Rekurs. Nach mehreren Gesprächsrunden konnten die meisten Punkte bereinigt werden. Die möglichen Konsequenzen für das Projekt und eine mögliche Verzögerung des Baubeginns kann der Sunnige Hof weiterhin nicht abschätzen.

In der Siedlung Sunnige Hof wurden im Frühjahr die Sanierungsarbeiten des Prototyps der drei Reiheneinfamilienhäuser mit dem Streichen der Fassade abgeschlossen. Die Erkenntnisse der drei unterschiedlichen Sanierungsvarianten werden im Frühjahr 2021 ausgewertet.

### Aussergewöhnliche Ereignisse

Abgesehen von den Verlusten auf Mietzinserlasse auf einzelnen Geschäftsmieten aufgrund der Coronapandemie waren im Berichtsjahr keine aussergewöhnlichen Ereignisse zu verzeichnen. Weiterführende Informationen sind in der Jahresrechnung im Anhang zu finden.

### Ausblick

Der Sunnige Hof sieht sich gut gerüstet für aktuelle und finanzielle Herausforderungen. Für 2021 werden Mietzinseinnahmen im Rahmen des Jahres 2020 erwartet. Zudem wird in näherer Zukunft weiterhin ein sehr tiefes Hypothekarzinsniveau erwartet. Der hypothekarische Referenzzinssatz wurde im März 2020 auf 1.25% gesenkt. Eine weitere Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes auf 1.00% ist aktuell nicht abschätzbar.

Der Finanzierungsbedarf für 2021 wird tiefer liegen als der operative Cashflow. Dadurch können Hypotheken abgebaut werden. Der Sunnige Hof geht davon aus, dass die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum unverändert hoch bleiben wird.



# BILANZ

Aktiven	Anhang	31.12.2020 in CHF	31.12.2019 in CHF
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel	A	11'551'399	8'149'264
Forderungen aus Lieferungen & Leistungen		170'711	71'083
Übrige kurzfristige Forderungen	B	7'073	6'973
Vorräte		26'365	29'869
Aktive Rechnungsabgrenzungen	C	1'030'554	1'175'244
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>12'786'103</b>	<b>9'432'432</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Finanzanlagen	D	2'848'351	2'332'873
Mobile Sachanlagen	E	1'748'024	427'965
Immobilien Sachanlagen	F	619'568'722	614'482'266
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>624'165'097</b>	<b>617'243'104</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>636'951'200</b>	<b>626'675'537</b>

# BILANZ

Passiven	Anhang	31.12.2020 in CHF	31.12.2019 in CHF
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		552'000	6'552'000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen		1'370'473	4'809'123
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	G	172'365	63'307
Passive Rechnungsabgrenzungen	H	3'043'874	2'429'922
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>5'138'712</b>	<b>13'854'352</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	I	539'740'123	525'112'862
Leasingverbindlichkeiten		2'040'040	1'389'827
Rückstellungen	J	44'320'082	43'279'210
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>586'100'245</b>	<b>569'781'899</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>591'238'956</b>	<b>583'636'251</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Anteilkapital		27'179'600	26'627'600
Nicht einbezahltes Anteilkapital		-138'203	-169'100
Gewinnreserven		18'670'846	16'580'786
<b>Total Gewinnreserven und Jahresgewinn/-verlust</b>		<b>18'670'846</b>	<b>16'580'786</b>
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>45'712'243</b>	<b>43'039'286</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>636'951'200</b>	<b>626'675'537</b>

## ERFOLGSRECHNUNG

	Anhang	2020 in CHF	2019 in CHF
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftsertrag)	1	30'628'391	28'891'545
Übrige betriebliche Erträge		1'410'333	1'255'819
<b>Betriebsertrag</b>		<b>32'038'724</b>	<b>30'147'364</b>
Liegenschaftenaufwand		-9'416'874	-9'752'918
<b>Bruttoergebnis nach Liegenschaftenaufwand</b>		<b>22'621'850</b>	<b>20'394'446</b>
Dienstleistungsaufwand		-75'782	-115'236
<b>Bruttoergebnis nach Dienstleistungsaufwand</b>		<b>22'546'068</b>	<b>20'279'210</b>
Personalaufwand	2	-5'206'371	-4'883'112
<b>Bruttoergebnis nach Personalaufwand</b>		<b>17'339'697</b>	<b>15'396'098</b>
Übriger betrieblicher Aufwand		-1'930'878	-1'700'459
Abschreibungen auf Sachanlagen	3	-6'609'242	-6'468'276
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>8'799'577</b>	<b>7'227'363</b>
Finanzaufwand	4	-6'314'880	-6'007'861
Finanzertrag		45'550	45'457
<b>Ordentliches Ergebnis</b>		<b>2'530'247</b>	<b>1'264'959</b>
Ausserordentliches Ergebnis	5	706'827	-24'644
<b>Jahresgewinn vor Ertragssteuern</b>		<b>3'237'074</b>	<b>1'240'315</b>
Ertragssteuern	6	-769'309	-157'978
<b>Jahresgewinn</b>		<b>2'467'765</b>	<b>1'082'337</b>

## GELDFLUSSRECHNUNG

	2020 in CHF	2019 in CHF
Jahresgewinn	2'467'765	1'082'337
Abschreibungen	6'609'242	6'468'276
Einlagen in Erneuerungsfonds	5'452'040	6'543'902
Auflösung Erneuerungsfonds	-1'040'000	0
Verlust aus Verkauf Liegenschaft	0	24'644
Veränderung Rückstellung latente Steuern	-231'242	-339'745
<b>Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>	<b>13'257'804</b>	<b>13'779'414</b>
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-99'628	-3'585
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen	-100	529'580
Veränderung Vorräte	3'504	-7'873
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	144'689	62'893
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-3'438'651	3'699'829
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	109'059	-36'580
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	613'952	130'924
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>10'590'628</b>	<b>18'154'602</b>
Finanzanlagen	-515'478	207'596
Mobile Sachanlagen	-1'667'296	-94'395
Anlagevermögen	-11'348'460	-42'329'687
Entnahme aus Erneuerungsfonds	-3'139'925	-526'304
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-16'671'159</b>	<b>-42'742'790</b>
Veränderung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-6'000'000	-2'685'470
Veränderung langfristige Finanzverbindlichkeiten	14'627'260	29'355'508
Veränderung Leasingverbindlichkeiten	650'213	-23'423
Veränderung Anteilkapital	582'897	1'778'000
Verzinsung Anteilkapital	-377'704	-362'445
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>9'482'666</b>	<b>28'062'170</b>
<b>Veränderung Fonds flüssige Mittel</b>	<b>3'402'135</b>	<b>3'473'982</b>
<b>VERÄNDERUNG FONDS FLÜSSIGE MITTEL</b>		
per 1. Januar	8'149'264	4'675'282
per 31. Dezember	11'551'399	8'149'264
<b>Veränderung Fonds flüssige Mittel</b>	<b>3'402'135</b>	<b>3'473'982</b>

## EIGENKAPITALNACHWEIS

	Genossenschaftskapital	nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	Gewinnreserven	Total
<b>Eigenkapital per 01.01.2019 nach Swiss GAAP FER</b>	<b>24'723'200</b>	<b>-42'700</b>	<b>15'860'894</b>	<b>40'541'394</b>
Veränderung Genossenschaftskapital	1'904'400	-126'400		1'778'000
Jahresgewinn			1'082'337	1'082'337
Zins auf Genossenschaftskapital			-362'445	-362'445
<b>Eigenkapital per 31.12.2019 nach Swiss GAAP FER</b>	<b>26'627'600</b>	<b>-169'100</b>	<b>16'580'786</b>	<b>43'039'286</b>
<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>

## ANHANG

### RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

Die Jahresrechnung 2020 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 Anschaffungsbeziehungswise 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 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 auf-

grund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

Die mobilen Sachanlagen werden direkt mit 20%, 25% respektive 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 CHF 1'000 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.

#### Aktiviere Eigenleistungen

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

#### Aktiviere 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 werden 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 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 CHF 100. 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 drei 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 31.12.2020 107%. 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 2020 betragen die Arbeitgeberbeiträge an die berufliche Vorsorge 499'296 CHF (Vorjahr 472'301 CHF).

# ANHANG

## WEITERE ANGABEN

	31.12.2020 in CHF	31.12.2019 in CHF
<b>Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven</b>		
Anlagewert belastete Liegenschaften	675'564'929	576'527'633
Schuldbriefe lastend auf Liegenschaften	604'663'500	604'663'500
davon im Eigenbesitz	24'507'500	30'507'500
Es handelt sich um Sicherstellungen für verzinsliche Verbindlichkeiten. Es stehen keine Aktiven unter Eigentumsvorbehalt.		
<b>Brandversicherungswerte der Sachanlagen</b>		
Liegenschaften (Gebäudeversicherungswerte)	627'368'296	557'222'600
Betriebseinrichtungen inkl. eigene Fahrzeuge	2'585'744	1'599'423
EDV-Einrichtungen	0	210'000
<b>Total</b>	<b>629'954'040</b>	<b>559'032'023</b>

Die EDV-Einrichtungen sind ab dem Jahr 2020 in den Betriebseinrichtungen enthalten.

## 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.

	31.12.2020 in CHF	31.12.2019 in CHF
<b>Bilanzpositionen</b>		
Forderungen aus L & L	55'364	0
Kontokorrent	6'973	6'973
Darlehen mit Rangrücktritt	600'000	0
<b>Total</b>	<b>662'338</b>	<b>6'973</b>
<b>Erfolgsrechnungspositionen</b>		
Mietertrag	72'375	0
Dienstleistungsertrag	50'260	0
Verrechnungen an Mieter	840	0
Zins-, Wertschriftenerträge	5'925	0
<b>Total</b>	<b>129'400</b>	<b>0</b>

## Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat am 10. Februar 2021 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten beziehungsweise offengelegt werden müssten.

## ANHANG

Derivative Finanzinstrumente		31.12.2020 in CHF	31.12.2020 in CHF	31.12.2019 in CHF
<b>Zinssatz-Swaps</b>				
Gegenpartei	Laufzeit	Kontraktwert	Marktwert	Marktwert
Zürcher Kantonalbank	24.11.2020–30.12.2050	22'000'000	-9'110'562	-7'415'588
UBS	30.06.2018–30.06.2038	9'000'000	-2'608'065	-2'264'725
UBS	31.03.2015–31.03.2043	22'000'000	-8'767'307	-7'496'782
		<b>53'000'000</b>	<b>-20'485'934</b>	<b>-17'177'095</b>
<b>Cross Currency-Swaps</b>				
Gegenpartei	Kontraktwert USD			
UBS	31'581'092	31'000'000	-3'082'140	-510'380
<b>Devisentermingeschäfte</b>				
Gegenpartei	Kontraktwert USD			
Luzerner Kantonalbank	24'411'036	22'000'000	-672'145	-629'149
<b>Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen</b>			<b>31.12.2020 in CHF</b>	<b>31.12.2019 in CHF</b>
Liegenschaft	Laufzeit	Baurechtzins		
Tüffenwies	bis 22.03.2036		84'692	96'821
Der Baurechtsvertrag kann in beiderseitigem Einvernehmen verlängert werden.				
<b>Energie-Contracting</b>			<b>Erstellungskosten der Anlage in CHF</b>	<b>Jährliche Grundgebühr in CHF</b>
	Ablauf			
Siedlung Mönchaltorf Süd	April 2048		1'435'600	111'800
Siedlung Mönchaltorf 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 Mönchaltorf 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 weiterverrechnet.

## ANHANG

### ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN BILANZPOSITIONEN

	31.12.2020 in CHF	31.12.2019 in CHF
<b>A Flüssige Mittel</b>		
Post	346'055	374'888
Bank	11'205'344	7'774'376
	<b>11'551'399</b>	<b>8'149'264</b>
<b>B Übrige kurzfristige Forderungen</b>		
Gegenüber nahestehenden Organisationen oder Personen	6'973	6'973
Diverse kurzfristige Forderungen	100	0
	<b>7'073</b>	<b>6'973</b>
<b>C Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Heiz- und Nebenkosten	919'833	767'546
Abrechnungskonto Pensionskasse	44'205	27'682
Abrechnungskonto SVA	43'241	133'476
Abrechnungskonto UVG	0	10'541
Abrechnungskonto KTG	370	0
Diverse Abgrenzungen	22'906	236'000
	<b>1'030'554</b>	<b>1'175'244</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		
Darlehen KITA Mattenhof	1'125'527	1'202'299
Darlehen Coiffeursalon Prestige	14'113	18'313
Darlehen Convivator AG	100'401	100'401
Darlehen Stiftung Domizil	0	10'000
Darlehen Mitarbeitende	17'450	11'000
Gegenüber nahestehenden Organisationen oder Personen	600'000	0
Übrige Finanzanlagen		
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	760'860	760'860
	<b>2'848'351</b>	<b>2'332'873</b>



# ANHANG

## ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSITIONEN DER ERFOLGSRECHNUNG

	31.12.2020 in CHF	31.12.2019 in CHF	
<b>E Mobile Sachanlagen</b>			
Total Mobile Sachanlagen	3'081'524	1'580'720	
Abschreibungen auf Mobile Sachanlagen	-1'333'501	-1'152'755	
	<b>1'748'024</b>	<b>427'965</b>	
<b>F Immobile Sachanlagen</b>			
Gebäude und Grundstücke	649'166'148	550'128'852	
Amortisationen Gebäude	-55'703'139	-49'643'769	
Gebäude im Baurecht	26'398'781	26'398'781	
Heimfallkonto Gebäude	-7'818'172	-7'686'178	
Energieanlagen im Leasing	2'119'200	1'435'600	
Amortisationen Energieanlagen im Leasing	-166'347	-95'707	
Sachanlagen im Bau	5'572'251	93'944'687	
	<b>619'568'722</b>	<b>614'482'266</b>	
<b>G Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	112'397	3'339	
Förderbeitrag Age-Stiftung	59'968	59'968	
	<b>172'365</b>	<b>63'307</b>	
<b>H Passive Rechnungsabgrenzungen</b>			
Vorausbezahlte Mieten	766'518	627'638	
Akontozahlungen Heiz-/Nebenkosten	1'502'841	1'362'715	
Marchzinsen	29'915	25'069	
Diverse Abgrenzungen	614'000	309'000	
Kurzfristige Rückstellungen für Ferien und Überzeit	130'600	105'500	
	<b>3'043'874</b>	<b>2'429'922</b>	
<b>I Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>			
Depositen	15'133'953	13'859'558	
Kinderanteilscheine	55'170	50'304	
Darlehen und Hypotheken	463'251'000	449'903'000	
Anleihen EGW	61'300'000	61'300'000	
	<b>539'740'123</b>	<b>525'112'862</b>	
<b>J Rückstellungen</b>			
	Latente Ertragssteuern	Erneuerungs-fonds	Total
Buchwert per 01.01.2020	1'668'971	41'610'239	43'279'210
Bildung	0	5'452'040	5'452'040
Verwendung	-224'388	-3'139'925	-3'364'312
Auflösung	-6'855	-1'040'000	-1'046'855
Buchwert per 31.12.2020	1'437'728	42'882'354	44'320'082

	31.12.2020 in CHF	31.12.2019 in CHF
<b>1 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Nettomieten	31'117'365	29'430'838
Gegenüber nahestehenden Organisationen oder Personen	72'375	0
Leerstand	-561'349	-539'293
<b>Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftsertrag)</b>	<b>30'628'391</b>	<b>28'891'545</b>
<b>2 Personalaufwand</b>		
Löhne und Gehälter	-4'401'545	-4'071'204
Sozialversicherungen	-1'013'521	-928'944
Übriger Personalaufwand	-546'572	-642'878
Verrechnungen Betrieb	755'266	759'915
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>-5'206'371</b>	<b>-4'883'112</b>
<b>3 Abschreibungen auf Sachanlagen</b>		
Abschreibungen auf Mobile Sachanlagen	-347'238	-167'261
Abschreibungen auf Immobile Sachanlagen	-6'262'004	-6'301'015
<b>Total Abschreibungen auf Sachanlagen</b>	<b>-6'609'242</b>	<b>-6'468'276</b>
<b>4 Finanzaufwand</b>		
Hypothekarzinsen	-5'518'684	-5'746'889
Zinsen Darlehen	-36'600	-3'792
Zinsen Anleihen	-699'017	-840'475
Zinsen Depositen	-143'073	-128'077
Übriger Finanzaufwand	-118'100	-75'148
Finanzaufwandminderung/aktivierte Bauzinsen	200'593	786'520
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>-6'314'880</b>	<b>-6'007'861</b>
<b>5 Ausserordentliches Ergebnis</b>		
Verkauf Liegenschaft Altwiesenstrasse 364	0	-24'644
Verluste aus Mietzinserlassen auf Grund Covid-19	-333'173	0
Auflösung Sondereinlage Erneuerungsfonds Siedlung Sunnige Hof	1'040'000	0
<b>Total ausserordentliches Ergebnis</b>	<b>706'827</b>	<b>-24'644</b>
<b>6 Ertragssteuern</b>		
Laufende Ertragssteuern	-1'000'552	-497'723
Veränderung latente Steuern	231'242	339'745
<b>Total Ertragssteuern</b>	<b>-769'309</b>	<b>-157'978</b>

# ANHANG

## SACHANLAGENSPIEGEL 2019 UND 2020

	Anzahlungen für Grundstücke und Gebäude	Grundstücke und Gebäude	Gebäude im Bau-recht
<b>Nettobuchwerte 01.01.2019</b>	<b>500'059</b>	<b>493'928'678</b>	<b>18'844'597</b>
<b>Anschaffungskosten</b>			
Stand 01.01.2019	500'059	539'013'509	26'398'781
Zugänge		13'759'680	
Abgänge	-500'059	-2'644'338	
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>0</b>	<b>550'128'852</b>	<b>26'398'781</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>			
Stand 01.01.2019	0	45'084'831	7'554'184
Planmässige Abschreibungen		4'843'564	131'994
Ausserplanmässige Abschreibungen		1'277'604	
Abgänge		-1'562'230	
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>0</b>	<b>49'643'769</b>	<b>7'686'178</b>
<b>Nettobuchwerte 31.12.2019</b>	<b>0</b>	<b>500'485'082</b>	<b>18'712'603</b>
<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>

Sachanlagen im Bau	Energieanlagen im Leasing	Mobile Sachanlagen	Total
<b>63'817'157</b>	<b>1'387'747</b>	<b>500'831</b>	<b>578'979'070</b>
63'817'157	1'435'600	2'515'716	633'680'823
39'504'327		94'395	53'358'402
-9'376'797		-1'029'391	-13'550'585
<b>93'944'687</b>	<b>1'435'600</b>	<b>1'580'720</b>	<b>673'488'640</b>
0	47'853	2'014'885	54'701'753
	47'853	167'261	5'190'672
			1'277'604
		-1'029'391	-2'591'621
<b>0</b>	<b>95'707</b>	<b>1'152'754</b>	<b>58'578'408</b>
<b>93'944'687</b>	<b>1'339'893</b>	<b>427'965</b>	<b>614'910'231</b>
<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
<b>5'572'251</b>	<b>2'119'200</b>	<b>3'081'524</b>	<b>686'337'904</b>
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>

**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, 5. März 2021

BDO AG

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

Monica González del Campo

Leitende Revisorin  
Zugelassene Revisionsexpertin**Beilagen**  
Jahresrechnung**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 2020 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 2020 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.

**Bildlegende**

Seite 4 Terrassenwohnung Siedlung Mattenhof, Schwamendingen

**Impressum****Herausgeberin**

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

**Mitarbeit an dieser Ausgabe**

Snezana Blickenstorfer, Michael Bopp, Jérôme  
Hollenstein, Armin Imoberdorf, Bersanti Mozzetti

**Redaktion**

Fabienne Imobersteg

**Layout**

Izel Öztürk

**Druck**

OK Digitaldruck AG, 8005 Zürich

**Ausgabe**

Mai 2021



