

 **SUNNIGE HOF**
GESCHÄFTSBERICHT
SWISS GAAP FER

20
19

LAGEBERICHT	4
JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER	6
BILANZ	6
ERFOLGSRECHNUNG	8
GELDFLUSSRECHNUNG	9
EIGENKAPITALNACHWEIS	10
ANHANG	11
BERICHT DER REVISIONSSTELLE	20

LAGEBERICHT

Vorbemerkungen

Aufgrund der Grösse der Genossenschaft (mehr als 2000 Mitglieder) ist der Sunnige Hof verpflichtet, ab dem Geschäftsjahr 2019 zusätzlich zu dem durch die Generalversammlung zu genehmigenden Abschluss nach OR 957–962 einen Abschluss nach einem anerkannten Standard zur Rechnungslegung zu erstellen. Dieser muss den Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern zur Kenntnis vorgelegt werden. Die Generalversammlung hat diesen Abschluss jedoch nicht abzunehmen, und auch steuerlich gilt nur der durch die Generalversammlung genehmigte Abschluss nach OR 957–961d.

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Der Sunnige Hof kann auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2019 mit stabilem Ergebnis zurückblicken.

Anzahl Vollzeitstellen

Per Stichtag 31. Dezember 2019 beschäftigte der Sunnige Hof 51 Mitarbeitende (Vorjahr 49), davon waren 42.2 Vollzeitstellen (Vorjahr 39.8).

Risikobeurteilung

Die Geschäftsleitung und der Verwaltungsrat überprüfen die wesentlichen Risiken periodisch und treffen die notwendigen Massnahmen. Die Risiken werden schriftlich dokumentiert und durch den Gesamtverwaltungsrat beurteilt und überwacht. Aktuell bestehen keine wesentlichen Risiken.

Coronavirus

Das Coronavirus, welches Ende 2019 in China erstmals auftrat, wird genaustens beobachtet und regelmässig beurteilt, um möglichen Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb des Sunnige Hof adäquat und zielgerichtet zu begegnen. Dafür beschloss der Verwaltungsrat eine Reihe von Massnahmen. Wie sich die aussergewöhnlichen Massnahmen auf die Geschäftsentwicklung und die Ertragslage des Sunnige Hof auswirken werden, war zum Zeitpunkt der Drucklegung des Geschäftsberichts nicht absehbar.

Internes Kontrollsystem (IKS)

Die im IKS festgelegten Prozesse und Kontrolltätigkeiten wurden erstmals von der Revisionsstelle geprüft. Dabei kann bestätigt werden, dass die Prozesse gut dokumentiert

und nachvollziehbar sind. Es wurden keine wesentlichen Schwachstellen identifiziert.

Vermietungslage

Das Jahr 2019 war geprägt durch die Erstvermietung der dritten Etappe der Neubausiedlungen Silbergrueb in Mönchaltorf und «Das Haus» in Albisrieden. Bis zum Jahresende waren dort fast alle Wohnungen vermietet und nur noch ein Gewerberaum frei. Der Leerstand bei Garagen- und Parkplätzen sowie bei Nebenräumen bewegt sich auf dem Niveau der Vorjahre. Insgesamt konnte die Leerstandsquote in % der Mieteinnahmen von 2.55% im Vorjahr auf 1.83 % gesenkt werden.

Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen

Im Februar 2019 konnten wir die Baueingabe für das Neubauprojekt Mattenhof 3 einreichen. Gegen den Bauentscheid erhielten wir im Herbst 2019 zwei Sammeleinsprachen. Die möglichen Konsequenzen für das Projekt und daraus resultierende Verzögerungen des Baubeginns können noch nicht abschliessend beurteilt werden. Die bestehenden Mietverträge wurden bis November 2020 verlängert.

Die Arbeiten am Pilotprojekt «DasHaus» liefen auf Hochtouren und waren bis zum Ende des Geschäftsjahrs praktisch abgeschlossen.

Wir erarbeiteten dieses Jahr ein Sanierungskonzept für drei Reiheneinfamilienhäuser der Siedlung Sunnige Hof, welche als Prototypen für das Gesamtsanierungskonzept dienen.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Abgesehen vom Verkauf der Liegenschaft Altwiesenstrasse 364 waren im Geschäftsjahr 2019 keine aussergewöhnlichen Ereignisse vorgefallen.

Ausblick

Für 2020 geht der Sunnige Hof davon aus, dass die ökonomischen und politischen Bedingungen im Rahmen des Vorjahres sein werden. Dies dürfte für unsere Genossenschaft wie auch die Immobilienbranche Chancen bieten. Das aktive Liegenschafts-, Finanzierungs- und Leerstandsmanagement sowie die weitere Umsetzung unserer geplanten Bauprojekte werden sich 2020 positiv auf die Erreichung der operativen und strategischen Ziele auswirken.

Der Sunnige Hof steht vor einem intensiven Geschäftsjahr. 2020 werden die Wohnungen in «DasHaus» an die Bewohnerinnen und Bewohner übergeben und der Pflegewohnbereich mit 18 Pflegeplätzen wird eröffnet. Ein anderer wichtiger Meilenstein ist der Bezug der Wohnungen der dritten Etappe in Mönchaltorf. Im Frühjahr 2020 werden die Sanierungsarbeiten der drei Prototypen in der Siedlung Sunnige Hof abgeschlossen.

Wir rechnen damit, dass mit dem geplanten Architekturwettbewerb für den Ersatzneubau Probstei gestartet werden kann.

Der weitere Verlauf beim Neubauprojekt Mattenhof 3 ist aufgrund der eingegangenen Einsprachen noch ungewiss. Es ist

schwer abzuschätzen, ob nach der Revisionseingabe die Einsprachen weitergezogen werden.

Eine weitere Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes auf 1.25% scheint wahrscheinlich. Der Verwaltungsrat wird im Verlaufe des nächsten Jahres prüfen, inwieweit eine weitere Senkung der aktuellen Mietzinse möglich ist, und Mietzinssenkungen gemäss dem Reglement der Stadt Zürich vornehmen.

Die Finanzierung von Neubauten und Sanierungen sowie der Liquiditätsbedarf sind für 2020 gesichert. Der Sunnige Hof geht davon, dass die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum unverändert hoch bleiben wird.

BILANZ

Aktiven	Anhang	31.12.2019 in CHF	31.12.2018 in CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	A	8'149'264	4'675'282
Forderungen aus Lieferungen & Leistungen		71'083	67'498
Übrige kurzfristige Forderungen	B	6'973	536'553
Vorräte		29'869	21'997
Aktive Rechnungsabgrenzungen	C	1'175'244	1'238'136
Total Umlaufvermögen		9'432'432	6'539'466
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	D	2'332'873	2'540'469
Mobile Sachanlagen	E	427'965	500'831
Immobilien Sachanlagen	F	614'482'266	578'478'238
Total Anlagevermögen		617'243'104	581'519'539
Total Aktiven		626'675'537	588'059'005

BILANZ

Passiven	Anhang	31.12.2019 in CHF	31.12.2018 in CHF
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		6'552'000	9'237'470
Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen		4'809'123	1'109'294
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	G	63'307	99'887
Passive Rechnungsabgrenzungen	H	2'429'922	2'298'999
Total kurzfristiges Fremdkapital		13'854'352	12'745'649
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	I	525'112'862	495'757'354
Leasingverbindlichkeiten		1'389'827	1'413'250
Rückstellungen	J	43'279'210	37'601'357
Total Langfristige Verbindlichkeiten		569'781'899	534'771'961
Total Fremdkapital		583'636'251	547'517'611
Eigenkapital			
Anteilkapital		26'627'600	24'723'200
Nicht einbezahltes Anteilkapital		-169'100	-42'700
Gewinnreserven		16'580'786	15'860'894
Total Gewinnreserven und Jahresgewinn/-verlust		16'580'786	15'860'894
Total Eigenkapital		43'039'286	40'541'394
Total Passiven		626'675'537	588'059'005

ERFOLGSRECHNUNG

	Anhang	2019 in CHF
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftsertrag)	1	28'891'545
Übrige betriebliche Erträge		1'255'819
Betriebsertrag		30'147'364
Liegenschaftenaufwand		-9'752'918
Bruttoergebnis nach Liegenschaftenaufwand		20'394'446
Dienstleistungsaufwand		-115'236
Bruttoergebnis nach Dienstleistungsaufwand		20'279'210
Personalaufwand	2	-4'883'112
Bruttoergebnis nach Personalaufwand		15'396'098
Übriger betrieblicher Aufwand		-1'700'459
Abschreibungen auf Sachanlagen	3	-6'468'276
Betriebsergebnis (EBIT)		7'227'363
Finanzaufwand	4	-6'007'861
Finanzertrag		45'457
Ordentliches Ergebnis		1'264'959
Ausserordentliches Ergebnis	5	-24'644
Jahresgewinn vor Ertragssteuern		1'240'315
Ertragssteuern	6	-157'978
Jahresgewinn		1'082'337

GELDFLUSSRECHNUNG

	2019 in CHF
Jahresgewinn	1'082'337
Abschreibungen	6'468'276
Einlagen in Erneuerungsfonds	6'543'902
Verlust aus Verkauf Liegenschaft	24'644
Veränderung Rückstellung latente Steuern	-339'745
Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	13'779'414
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-3'585
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen	529'580
Veränderung Vorräte	-7'873
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	62'893
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3'699'829
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-36'580
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzungen	130'924
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	18'154'602
Finanzanlagen	207'596
Mobile Sachanlagen	-94'395
Anlagevermögen	-42'329'687
Entnahme aus Erneuerungsfonds	-526'304
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-42'742'790
Veränderung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-2'685'470
Veränderung langfristige Finanzverbindlichkeiten	29'355'508
Veränderung Leasingverbindlichkeiten	-23'423
Veränderung Anteilkapital	1'778'000
Verzinsung Anteilkapital	-362'445
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	28'062'170
Veränderung Fonds flüssige Mittel	3'473'982
VERÄNDERUNG FONDS FLÜSSIGE MITTEL	
per 1. Januar	4'675'282
per 31. Dezember	8'149'264
Veränderung Fonds flüssige Mittel	3'473'982

EIGENKAPITALNACHWEIS

	Genossenschaftskapital	nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	Gewinnreserven	Total
Eigenkapital per 01.01.2019 zu Buchwerten	24'723'200	-42'700	6'390'763	31'071'263
Neubewertung nach Swiss GAAP FER				
Sachanlagen (Liegenschaften)			7'140'067	7'140'067
Finanzleasing			-25'504	-25'504
Solidaritätsfonds			2'002'787	2'002'787
Arbeitgeberbeitragsreserven			757'998	757'998
Rückstellungen			1'603'499	1'603'499
Latente Steuern			-2'008'716	-2'008'716
Eigenkapital per 01.01.2019 nach Swiss GAAP FER	24'723'200	-42'700	15'860'894	40'541'394
Veränderung Genossenschaftskapital	1'904'400	-126'400		1'778'000
Jahresgewinn			1'082'337	1'082'337
Zins auf Genossenschaftskapital			-362'445	-362'445
Eigenkapital per 31.12.2019 nach Swiss GAAP FER	26'627'600	-169'100	16'580'786	43'039'286

ANHANG

RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

Die Jahresrechnung 2019 der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof wurde erstmals in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Erstmalige Anwendung Swiss GAAP FER

Vorjahresbilanz nach OR und Swiss GAAP FER (in CHF)

Bilanz per 31.12.2019	2018 OR	2018 FER	2019 FER
Flüssige Mittel	4'675'282	4'675'282	8'149'264
Forderungen aus Lieferungen & Leistungen	67'498	67'498	71'083
Übrige kurzfristige Forderungen	536'553	536'553	6'973
Vorräte	0	21'997	29'869
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'260'133	1'238'136	1'175'244
Finanzanlagen	1'582'471	2'540'469	2'332'873
Beteiligungen	200'000	0	0
Sachanlagen	570'451'256	578'979'069	614'910'231
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	42'700	0	0
Total Aktiven	578'815'894	588'059'005	626'675'537
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	9'237'470	9'237'470	6'552'000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen	1'109'294	1'109'294	4'809'123
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	0	99'887	63'307
Passive Rechnungsabgrenzungen	2'207'786	2'298'999	2'429'922
Kurzfristige Rückstellungen	191'100	0	0
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	495'757'354	495'757'354	525'112'862
Leasingverbindlichkeiten	0	1'413'250	1'389'827
Rückstellungen	39'198'927	37'601'357	43'279'210
Genossenschaftskapital	24'723'200	24'723'200	26'627'600
Nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	0	-42'700	-169'100
Gewinnreserven	6'390'763	6'390'763	16'580'786
Neubewertungsreserven	0	9'470'131	0
Total Passiven	578'815'894	588'059'005	626'675'537

Die latenten Ertragssteuern auf den zeitlich befristeten Differenzen aufgrund der Neubewertungen betragen CHF 2'008'716 und sind erfolgsneutral als Steuerrückstellung behandelt worden.

ANHANG

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 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% 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.

Aktivierete Eigenleistungen

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

Aktivierete 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.

Für den Rückzug der Gelder gelten betraglich 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 beziehungsweise steuerrechtlich massgebenden Buchwerten. Die Berechnung erfolgt mit dem für die Genossenschaft erwarteten Steuersatz in Bezug auf das Ergebnis vor Steuern von 18,4% (respektive per 1. Januar 2020: 21,2%).

Erneuerungsfonds

Gemäss Art. 14 des Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger ist jährlich zulasten der Erfolgsrechnung mindesten 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 Genossenschaftsver-

mögen 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. Dezember 2019 104,3%. Die frei verfügbare Arbeitgeberbeitragsreserve über CHF 760'860 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 2019 betrug die Arbeitgeberbeiträge an die berufliche Vorsorge CHF 472'301 (Vorjahr CHF 513'343).

ANHANG

WEITERE ANGABEN

	31.12.2019 in CHF	31.12.2018 in CHF
Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven		
Anlagewert belastete Liegenschaften	576'527'633	565'412'290
Schuldbriefe lastend auf Liegenschaften	604'663'500	603'918'500
davon im Eigenbesitz	30'507'500	8'682'500
Es handelt sich um Sicherstellungen für verzinsliche Verbindlichkeiten. Es stehen keine Aktiven unter Eigentumsvorbehalt.		
Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Liegenschaften (Gebäudeversicherungswerte)	557'222'600	550'532'400
Betriebseinrichtungen inkl. eigene Fahrzeuge	1'599'423	1'359'142
EDV-Einrichtungen	210'000	210'000
Total	559'032'023	552'101'542

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. Es haben keine Transaktionen mit nahestehenden Personen stattgefunden, welche offengelegt werden müssen.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat am 25. Februar 2020 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten beziehungsweise offengelegt werden müssten.

ANHANG

Derivative Finanzinstrumente			31.12.2019 in CHF	31.12.2019 in CHF	31.12.2018 in CHF
Zinssatz-Swaps					
Gegenpartei	Laufzeit	Kontraktwert		Marktwert	Marktwert
Zürcher Kantonalbank	30.9.2014 – 30.9.2044	22'000'000		-7'415'588	-4'191'000
UBS	30.6.2018 – 30.6.2038	9'000'000		-2'264'725	-1'388'000
UBS	31.3.2015 – 31.3.2043	22'000'000		-7'496'782	-4'522'000
		53'000'000		-17'177'095	-10'101'000
Cross Currency-Swaps					
Gegenpartei	Kontraktwert USD				
UBS	31'581'092	31'000'000		-510'380	0
Devisentermingeschäfte					
Gegenpartei	Kontraktwert USD				
Luzerner Kantonalbank	22'603'183	22'000'000		-629'149	-295'329
Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen					
Liegenschaft	Laufzeit			31.12.2019 in CHF	31.12.2018 in CHF
Tüffenwies	bis 22.03.2036	Baurechtzins		96'821	133'209
Der Baurechtsvertrag kann in beiderseitigem Einvernehmen verlängert werden.					
Energie-Contracting					
	Ablauf			Erstellungskosten der Anlage in CHF	Jährliche Grundgebühr in CHF
Siedlung Mönchaltorf Süd	April 2048			1'435'600	111'800
Siedlung Mönchaltorf Nord	April 2050			683'600	59'000
				2'119'200	170'800

Mit den Elektrizitätswerken des Kantons Zürich (EKZ) bestehen Energie-Contracting-Verträge für die Raumheizung und Brauchwarmwasser-Erwärmung 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 Mieterinnen und Mieter weiterverrechnet.

ANHANG

ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN BILANZPOSITIONEN

	31.12.2019 in CHF	31.12.2018 in CHF
A Flüssige Mittel		
Post	374'888	323'458
Bank	7'774'376	4'351'824
	8'149'264	4'675'282
B Übrige kurzfristige Forderungen		
Vorauszahlung Kindergarten Mattenhof	0	528'100
Gegenüber nahestehenden Organisationen oder Personen	6'973	6'403
Diverse kurzfristige Forderungen	0	2'050
	6'973	536'553
C Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Heiz- und Nebenkosten	767'546	826'351
Abrechnungskonto Pensionskasse	27'682	50'104
Abrechnungskonto SVA	133'476	61'715
Abrechnungskonto UVG	10'541	0
Diverse Abgrenzungen	236'000	299'966
	1'175'244	1'238'136
D Finanzanlagen		
Anteile		
Emissionszentrale EGW	5'000	5'000
Hallenbad Altstetten	10'000	10'000
Baugenossenschaft mehr als wohnen	10'000	5'000
Wohnen Schweiz	5'000	5'000
Beteiligungen		
Vivimus AG	200'000	200'000
Darlehen		
Darlehen KITA Mattenhof	1'202'299	1'394'517
Darlehen Coiffeursalon Prestige	18'313	22'513
Darlehen Convivator AG	100'401	110'441
Darlehen Stiftung Domizil	10'000	10'000
Darlehen Mitarbeitende	11'000	20'000
Übrige Finanzanlagen		
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	760'860	757'998
	2'332'873	2'540'469

	31.12.2019 in CHF	31.12.2018 in CHF	
E Mobile Sachanlagen			
Total Mobile Sachanlagen	1'580'720	2'515'716	
Abschreibungen auf Mobile Sachanlagen	-1'152'755	-2'014'885	
	427'965	500'831	
F Immobile Sachanlagen			
Gebäude und Grundstücke	550'128'852	539'013'509	
Amortisationen Gebäude	-49'643'769	-45'084'831	
Gebäude im Baurecht	26'398'781	26'398'781	
Heimfallkonto Gebäude	-7'686'178	-7'554'184	
Anzahlungen für Liegenschaften/Land	0	500'059	
Energieanlagen im Leasing	1'435'600	1'435'600	
Amortisationen Energieanlagen im Leasing	-95'707	-47'853	
Sachanlagen im Bau	93'944'687	63'817'157	
	614'482'266	578'478'238	
G Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
Mehrwertsteuer	0	49'073	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	3'339	5'013	
Förderbeitrag Age-Stiftung	59'968	45'801	
	63'307	99'887	
H Passive Rechnungsabgrenzungen			
Vorausbezahlte Mieten	627'638	614'301	
Akontozahlungen Heiz-/Nebenkosten	1'362'715	1'277'597	
Marchzinsen	25'069	13'000	
Diverse Abgrenzungen	309'000	203'000	
Kurzfristige Rückstellungen für Ferien und Überzeit	105'500	191'100	
	2'429'922	2'298'999	
I Langfristige Finanzverbindlichkeiten			
Depositen	13'859'558	11'750'713	
Kinderanteilscheine	50'304	44'021	
Darlehen und Hypotheken	449'903'000	418'662'620	
Anleihen EGW	61'300'000	65'300'000	
	525'112'862	495'757'354	
J Rückstellungen			
Buchwert per 01.01.2019	2'008'716	35'592'641	
Bildung	96'837	6'543'902	
Verwendung	-436'582	-468'840	
Auflösung		-57'464	
Buchwert per 31.12.2019	1'668'971	41'610'239	
	Latente Ertragssteuern	Erneuerungs-fonds	Total

ANHANG

ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSITIONEN DER ERFOLGSRECHNUNG

	31.12.2019 in CHF
1 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen	
Nettomieten	29'430'838
Leerstand	-539'293
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftsertrag)	28'891'545
2 Personalaufwand	
Löhne und Gehälter	-4'071'204
Sozialversicherungen	-928'944
Übriger Personalaufwand	-642'878
Verrechnungen Betrieb	759'915
Total Personalaufwand	-4'883'112
3 Abschreibungen auf Sachanlagen	
Abschreibungen auf Mobile Sachanlagen	-167'261
Abschreibungen auf Immobile Sachanlagen	-6'301'015
Total Abschreibungen auf Sachanlagen	-6'468'276
4 Finanzaufwand	
Hypothekarzinsen	-5'746'889
Zinsen Darlehen	-3'792
Zinsen Anleihen	-840'475
Zinsen Depositen	-128'077
Übriger Finanzaufwand	-75'148
Finanzaufwandminderung/aktivierte Bauzinsen	786'520
Total Finanzaufwand	-6'007'861
5 Ausserordentliches Ergebnis	
Verkauf Liegenschaft Altwiesenstrasse 364	-24'644
Total ausserordentliches Ergebnis	-24'644
6 Ertragssteuern	
Laufende Ertragssteuern	-497'723
Veränderung latente Steuern	339'745
Total Ertragssteuern	-157'978

ANHANG

SACHANLAGENSPIEGEL

	Anzahlungen für Grundstücke und Gebäude	Grundstücke und Gebäude	Gebäude im Baurecht	Sachanlagen im Bau	Energieanlagen im Leasing	Mobile Sachanlagen	Total
Nettobuchwerte 01.01.2019	500'059	493'928'678	18'844'597	63'817'157	1'387'747	500'831	578'979'070
Anschaffungskosten							
Stand 01.01.2019	500'059	539'013'509	26'398'781	63'817'157	1'435'600	2'515'716	633'680'823
Zugänge		13'759'680		39'504'327		94'395	53'358'402
Abgänge	-500'059	-2'644'338		-9'376'797		-1'029'391	-13'550'585
Stand 31.12.2019	0	550'128'852	26'398'781	93'944'687	1'435'600	1'580'720	673'488'640
Kumulierte Abschreibungen							
Stand 01.01.2019	0	45'084'831	7'554'184	0	47'853	2'014'885	54'701'753
Planmässige Abschreibungen		4'843'564	131'994		47'853	167'261	5'190'672
Ausserplanmässige Abschreibungen		1'277'604					1'277'604
Abgänge		-1'562'230				-1'029'391	-2'591'621
Stand 31.12.2019	0	49'643'769	7'686'178	0	95'707	1'152'754	58'578'408
Nettobuchwerte 31.12.2019	0	500'485'082	18'712'603	93'944'687	1'339'893	427'965	614'910'231

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, 6. März 2020

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 2019 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 2019 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.

Impressum

Herausgeberin

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

Mitarbeit an dieser Ausgabe

Armin Imoberdorf, Jérôme Hollenstein

Redaktion

Fabienne Imobersteg, Patricia Ehrbar

Layout

Izel Öztürk

Druck

OK Digitaldruck AG, 8005 Zürich

Ausgabe

Mai 2020

gedruckt in der
schweiz

Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof
Mattenhof 25 | Postfach | 8051 Zürich | T. 044 317 20 20 | info@sunnigehof.ch | www.sunnigehof.ch