



**20
23**

**GESCHÄFTSBERICHT
SWISS GAAP FER**

Lagebericht	4
Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER	
Bilanz	10
Erfolgsrechnung	12
Geldflussrechnung	13
Eigenkapitalnachweis	14
Anhang	15
Bericht der Revisionsstelle	24

Lagebericht Sunnige Hof

Die Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof konnte das Geschäftsjahr 2023 mit einem soliden Ergebnis abschliessen. Die Highlights waren der Fortschritt auf der Baustelle zum Neubau Mattenhof 3 in Zürich-Schwamendingen, die neue «Sunnige Hof Strategie 2024-2028» mit ihren acht Erfolgsfaktoren und die gut besuchten Mitwirkungs- und Siedlungsanlässe.

Der Sunnige Hof ist seiner umsichtigen Geschäftstätigkeit im letzten Jahr treu geblieben und hat das Geschäftsjahr 2023 mit einem guten Gesamtergebnis abgeschlossen. Gleichzeitig kam leider auch der Sunnige Hof wie viele andere Wohnbaugenossenschaften nicht um eine Mietzinserhöhung herum. Diese führte zu höheren Mietzinseinnahmen, nicht aber zu einem gesteigerten Jahresgewinn. Das insgesamt solide Ergebnis ist auf zahlreiche Faktoren zurückzuführen:

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Das abgelaufene Geschäftsjahr war durch die Überarbeitung und Neuausrichtung der Unternehmensstrategie und die Baufortschritte beim Neubauprojekt Mattenhof 3 geprägt. Die «Sunnige Hof Strategie 2024–2028» soll der Siedlungsgenossenschaft in den kommenden fünf Jahren den Weg in eine weiterhin erfolgreiche Zukunft weisen. Als Hilfestellung dazu dienen acht Erfolgsfaktoren, bildlich dargestellt in einem Strategiekompass.

Währenddessen war die politische Lage im ersten Semester 2023 wie ein Jahr zuvor geprägt von den Konsequenzen des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine. Zwar hat sich die dadurch ausgelöste Strommangellage sowohl weltweit als auch in der Schweiz entspannt, dennoch wirkte sich die Energiekrise nach wie vor auf die Heiz- und Nebenkostenabrechnungen einzelner Siedlungen und Haushalte innerhalb der Siedlungsgenossenschaft aus. Zudem beeinflussten die Inflation und das sich verändernde Zinsumfeld die Finanzstrategie sowie die Geschäftstätigkeit der Gesamtgenossenschaft. Der Referenzzinssatz erhöhte sich im Verlauf des Geschäftsjahres 2023 von 1.25 auf 1.75 Prozent. Ausserdem sah sich der Sunnige Hof mit einer substanziellen Erhöhung des Gebäudeversicherungswerts durch die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich konfrontiert. Die Erhöhung der kantonalen Gebäudeversicherung führte zu moderaten Mietzinserhöhungen per 1. Juli 2023.

Im Abschnitt Vermietung erläutern wir diese Mechanik genauer. Überdies hat der Sunnige Hof den Prozess zu einer eigenen Nachhaltigkeitsstrategie eingeleitet.

Sunnige Hof Strategie 2024–2028

Symbolisch für die neue Strategie im Sunnige Hof steht der Kompass. Dieser symbolisiert einerseits Zielstrebigkeit und soll der Siedlungsgenossenschaft in den kommenden fünf Jahren weiterhin den Weg zu einem nachhaltigen und genossenschaftlich geprägten Erfolg weisen. Diese Richtungsweisung ist wichtig, wenn es darum geht, die Wachstumsambitionen des Sunnige Hof zu definieren und weiterzuentwickeln. Zum Wegweiser der neuen Unternehmensstrategie gehören acht Erfolgsfaktoren: preiswerter Wohnraum, Wohnen für alle, kontinuierliches Wachstum, robuste Organisation, gelebte Mitwirkung, attraktive und gepflegte Lebensräume, ökologische Nachhaltigkeit und Gemeinschaftsorientierung. In der Operationalisierung der Strategie fokussiert sich die Genossenschaft künftig auf insgesamt 16 verschiedene Leistungsindikatoren. Es handelt sich um klar zuordenbare respektive messbare Kriterien, die jeweils auf einen der acht Erfolgsfaktoren einzahlen. Durch die Leistungsindikatoren sorgt der Sunnige Hof für Transparenz und Glaubwürdigkeit. Die Sunnige Hof Strategie hat der Verwaltungsrat gemeinsam mit der Geschäftsleitung und den Mitarbeitenden erarbeitet und in einem Mitwirkungsprozess in den Siedlungsversammlungen gesundet. Der Verwaltungsrat ist überzeugt, mit der neuen Strategie den Kompass für die kommenden Herausforderungen der Siedlungsgenossenschaft richtig ausgerichtet zu haben.

Nachhaltigkeit

Die Nachhaltigkeit hat für den Sunnige Hof einen hohen Stellenwert. Daher hat die Genossenschaft zahlreiche Massnahmen in diesem Bereich auf den Weg gebracht. Im Jahr 2022 wurde ein CO2-

Bericht erstellt. Dieser hat den Ist-Zustand und das daraus folgende Investitionspotenzial in erneuerbare Energien aufgezeigt. Auch hat der Sunnige Hof in umfassende Klimamassnahmen in der Siedlung Mattenhof zur Hitzeminderung und für eine lebenswertere Umgebung investiert. Darüber hinaus hat die Geschäftsstelle Anfang Dezember des letzten Jahres begonnen, eine eigene, auf den Sunnige Hof zugeschnittene Nachhaltigkeitsstrategie zu entwickeln. Bei diesem Prozess steht die Frage im Mittelpunkt, wie die Nachhaltigkeitsstrategie in die bereits vorhandene Sunnige Hof Strategie 2024–2028 eingebettet werden kann. Den Prozess zur Erarbeitung der Nachhaltigkeitsstrategie schliesst die Genossenschaft voraussichtlich Ende 2024 ab.

Finanzkennzahlen

Trotz einem herausfordernden Umfeld konnte der Sunnige Hof das Geschäftsjahr 2023 solide abschliessen: So erzielte die Siedlungsgenossenschaft Mietzinseinnahmen in der Höhe von CHF 31.7 Mio. Ein Jahr zuvor kamen diese bei CHF 30.7 Mio. zu liegen und die damit nötig gewordene allgemeine Mietzinserhöhung um rund zwei Prozent ist auf die Erhöhung des Gebäudeversicherungswerts durch die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich zurückzuführen. Währenddessen belief sich der betriebliche Cashflow auf CHF 14.4 Mio. (2022: CHF 13.3 Mio.) und unter dem Strich resultierte ein Jahresgewinn von rund CHF 0.7 Mio. Die verzinslichen Verbindlichkeiten betragen im Geschäftsjahr 2023 insgesamt CHF 519.4 Mio. und die Bruttoanlagekosten beliefen sich auf CHF 676.7 Mio.

Bauen

Mit der Grundsteinlegung beim Neubauprojekt Mattenhof 3 in Zürich-Schwamendingen letzten Sommer ist dem Sunnige Hof ein weiterer Meilenstein im Baubereich gelungen. Die Geschäftsstelle ist optimistisch, dass die 84 altersgerech-

ten Wohnungen Anfang 2025 bezugsbereit sind. Als Ergänzung zu den Wohnungen sind in der neu entstehenden Siedlung ein Gemeinschafts- und ein Fitnessraum sowie zumietbare Schaltzimmer und Gemeinschaftsflächen wie auch eine Dachterrasse zur gemeinschaftlichen Nutzung vorgesehen. Das Wohnungsangebot reicht von 1- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen und bietet zu den bereits bestehenden Wohnungen im Mattenhof 1 & 2 die ideale Ergänzung. Mit dem Mattenhof 3 möchte die Genossenschaft eine Zielgruppe ansprechen, die das 60. Lebensjahr überschritten hat. Gleichzeitig strebt sie eine gesunde Durchmischung innerhalb der neu entstehenden Siedlung an.

Zu den Bauerfolgen der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2023 gehört auch die Sanierung der denkmalgeschützten Siedlung Sunnige Hof in Zürich-Schwamendingen. In zwei Teiletappen sanierten Bauarbeiter im Auftrag der Geschäftsstelle die Keller von 43 Reiheneinfamilienhäusern und acht Einfamilienhäusern. Bei dieser Gelegenheit erhielten die Fassaden der Wohnhäuser neue Fenster und einen neuen Anstrich, und die teilweise maroden Fernwärmeleitungen wurden komplett neu erstellt, was zu Anpassungen an der bestehenden Heizzentrale führte. Im Zuge der Sanierung kam es zu einer gestaffelten Mietzinserhöhung. An der Generalversammlung im Juni 2023 stimmten die Genossenschafter*innen auch dem Baukredit für den Ersatzneubau Probelei mit grosser Mehrheit zu. Der Ersatzneubau mit rund 136 neuen Wohnungen wird frühestens Mitte 2028 abgeschlossen sein. Abschliessend hat die Stadt Zürich den Zuschlag im Wettbewerbsverfahren für die beiden Grundstücke im Baurecht an der Thurgauerstrasse in Zürich-Nord an zwei andere Teams von gemeinnützigen Wohnbauträgern vergeben. Der Sunnige Hof bedauert den Entscheid der Stadt Zürich. Nichtsdestotrotz setzt der Sunnige Hof seine nachhaltige Wachstumsstrategie fort

Der bereits zum dritten Mal durchgeführte Mitwirkungsanlass «NetzMitwirkung» hat sich zu einer festen Mitwirkungsgrösse innerhalb der Organisation entwickelt.

und prüft laufend weitere Optionen. Zu guter Letzt hat sich die Begleitgruppe «DasHaus» mit der Finalisierung des Evaluationsberichtes beschäftigt und hat dabei die Erfahrungen zu «DasHaus» in der Siedlung Else-Züblin in Zürich-Albisrieden zusammengefasst. Der Bericht dient als Basis für den Entscheid des Verwaltungsrats über das weitere Vorgehen für die vierte Bauetappe in der Siedlung Silbergrueb in Mönchaltorf. Der Evaluationsbericht lag zum Abschlusszeitpunkt noch nicht vor.

Vermietung

2023 liefen die Vorbereitungen für die Vermietungsbroschüre und den Ablauf des Vermietungsprozesses für den Neubau Mattenhof 3 auf der Geschäftsstelle an. Über diesen Prozess informierte der Sunnige Hof in der Weihnachtsausgabe des Genossenschaftsmagazins «DasHeft» im Dezember 2023. Die Wohnflächen im Mattenhof 3 reichen von 28 bis 141 Quadratmetern für 1- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen. Die Brutto-Mietzinsen variieren je nach Anzahl der Zimmer und Quadratmeter von CHF 913 bis CHF 4223. Beim Zuteilungsverfahren wird den eigenen Genossenschaftler*innen Vorrang gegenüber externen Bewerbenden gewährt. Der Vermietungsprozess startete im Frühling 2024.

Indes passte die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich per 1. Januar 2023 im Zuge der globalen und regionalen Grosswetterlage den Index des Gebäudeversicherungswerts (GVZ-Wert) für sämtliche Liegenschaften im Kanton Zürich an. Dieser erstmalige Anstieg des Versicherungswertes seit 14 Jahren führte beim Sunnige Hof zu Mietzinsanpassungen – zumal der GVZ-Wert einer der integralen Bestandteile für die Berechnung der Kostenmiete ist. Die Mietzinserhöhungen erfolgten pro Siedlung individuell und auf moderate Art und Weise. Über dieses Vorgehen wurde in einem Mieterschreiben Anfang 2023 transparent und zeitnah informiert. Zudem gelang es, die Leerstandsquote weiter auf erfreuliche 0.6 Prozent zu senken. Im

Berichtsjahr 2023 verzeichnete die Genossenschaft 94 Wohnobjektwechsel. Davon gelangten 38 auf den freien Wohnungsmarkt. Des Weiteren gewährte die Genossenschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr den Mietenden Mietzinsersasse von CHF 78'278.

Mitwirkung

Die Mitwirkung innerhalb des Sunnige Hof wächst auch sieben Jahre nach ihrer Gründung weiter. Mit der Etablierung einer neuen Siedlungsversammlung in der Siedlung Silbergrueb hat die Mitwirkungs-Familie im vergangenen Jahr an genossenschaftsinterner Akzeptanz gewonnen und sich einen festen Platz im Siedlungsleben erobert. Dies zeigt sich auch an den steigenden Teilnehmerzahlen an den zehn Siedlungsversammlungen in insgesamt fünf Sunnige Hof Siedlungen. An der Siedlungsversammlung Schwamendingen zum Thema Vermietung & Mieterwechsel und in der Siedlung Else Züblin bei der Thematik Service-Pauschale kam es zu Rekordbeteiligungen. Ausserdem wünschten sich die Mitwirkenden an der Frühjahrs-Delegiertenversammlung, die geleisteten Stunden der Freiwilligenarbeit zu honorieren, und regten daher an, die geleistete Freiwilligenarbeit im diesjährigen Geschäftsbericht auszuweisen. Diesem Wunsch ist die Siedlungsgenossenschaft nachgekommen und hat diese im Berichtsjahr 2023 mit Hilfe der Genossenschaftler*innen erhoben. Diese ergab, dass vergangenes Jahr insgesamt 73 Mitwirkende 4001 Stunden zum Wohle der Gemeinschaft und der Genossenschaft leisteten. Der Sunnige Hof bedankt sich bei den Mitwirkenden für dieses Engagement. Des Weiteren hat sich der bereits zum vierten Mal durchgeführte Mitwirkungsanlass «NetzMitwirkung» zu einer festen Mitwirkungsgrösse innerhalb der Organisation entwickelt. Auf der Ebene der Arbeitsgruppe hat sich auch einiges getan: So riefen die Mitwirkenden der Siedlung Mattenhof bei der Thematik Gewerbesituation eine

neue Ad-hoc-Arbeitsgruppe ins Leben. Gemeinsam mit der Geschäftsstelle dachten die beteiligten Genossenschafter*innen über potenzielle Lösungsansätze zur Nutzung des ehemaligen Gastronomiebetriebs in der Siedlung Mattenhof nach. Um die Bedürfnisse und Wünsche der Genossenschafter*innen besser einzuschätzen, schlugen die Mitwirkenden eine Mieterumfrage vor, und die Umfrageergebnisse konnten an der Siedlungsversammlung im Herbst des vergangenen Jahres vorgestellt werden. Auch in der Siedlung Else Züblin etablierte sich eine Ad-hoc-Arbeitsgruppe. Diese setzte sich mit dem Dienstleistungsangebot in «DasHaus» auseinander und schlug ein redimensioniertes Leistungsspektrum vor. Eine Arbeitsgruppe, bestehend aus SiKo-Mitgliedern und Geschäftsstelle, respektive Verwaltungsrat, überarbeitete im Geschäftsjahr 2023 das SiKo-Reglement. Dieses wurde letztmals 2018 überarbeitet und entsprach nicht mehr dem aktuellen Stand. Daher haben die zuständigen Obmänner und -frauen des Sunnige Hof entschieden, das Reglement in einer Arbeitsgruppe zu revidieren. Last but not least bereichert der Sunnige Hof Chor das soziale Leben. Der motivierten und talentierten Gruppe gehören mittlerweile 30 Gesangsmitglieder an. Das Highlight für den Chor war der Auftritt an der Generalversammlung vom 9. Juni 2023. Aktuell treffen sich die Sunnige Hof Sänger*innen wöchentlich zum gemeinsamen Üben

unter der engagierten und kompetenten Leitung des Genossenschafers Linus Fessler.

Organisation und Struktur

Der Sunnige Hof blickt auf eine informative Generalversammlung zurück, die geprägt war von den Gesamterneuerungswahlen des Verwaltungsrats. Die 513 anwesenden Genossenschafter*innen wählten die sieben amtierenden Verwaltungsratsmitglieder Snezana Blickenstorfer, Bersanti Mozzetti, Armin Imoberdorf, Michael Bopp, Sarah Genner und Demetrius Rinderknecht mit einer grossen Mehrheit für eine weitere vierjährige Amtsperiode. Auch Verwaltungsratspräsidentin Snezana Blickenstorfer wurde in ihrem Amt bestätigt. Darüber hinaus sprachen sie den beiden neu Kandidierenden Alexander Stricker und Jérôme Gaberell das Vertrauen aus und wählten die beiden Persönlichkeiten in das höchste strategische Gremium der Genossenschaft. Wiebke Rösler Häfliger ihrerseits wurde von der Stadt Zürich als städtische Delegierte für eine weitere Amtsdauer von 2022 bis 2026 in den Verwaltungsrat des Sunnige Hof entsandt. Mit der Bestätigungs- und Zuwahl der erwähnten Persönlichkeiten ist das strategische Gremium wieder vollzählig. Derweil kam es in den vergangenen Monaten auf operativer Ebene zu personellen und strukturellen Veränderungen. Bernhard Bütler füllt seit dem 1. September 2023 die Lücke, die sein Vorgänger Jérôme Hollenstein

So viel Freiwilligenarbeit leisteten unsere Mitwirkenden



Der Vermietungsprozess für das Neubauprojekt Mattenhof 3 wird die Vermietungsabteilung in den kommenden Wochen und Monaten stark in Anspruch nehmen.

als Bereichsleiter «DieFinanzen» hinterliess. Neu organisiert wurde auch das Management Office. Unter der Leitung von Anja Oetiker bündelt der Sunnige Hof alle Empfangsaktivitäten, den Empfang der Geschäftsstelle Mattenhof und die Réception in «DasHaus» in Albisrieden.

Risiken

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung haben die wesentlichen Risiken der Genossenschaft im Sinne von Art. 961c, Abs. 2, Ziff. 2. OR identifiziert, analysiert und beurteilt. Die eingerichteten internen Kontroll- und Steuerungsinstrumente wurden regelmässig überprüft und, so weit angezeigt, angepasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Risiken festgestellt, die Anlass zu einer wesentlichen Korrektur der im Geschäftsbericht dargestellten Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage geben.

Ausblick

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2024 stellt der Sunnige Hof nach einer intensiven und professionell vorbereiteten Planungsphase ein Leuchtturmprojekt im Baubereich fertig – die Photovoltaikanlage in Verbindung mit einem Salzbaatteriespeicher auf den Dächern der Siedlung Silbergrueb in Mönchaltorf. Des Weiteren wird der Vermietungsprozess für das Neubauprojekt Mattenhof 3 die Vermietungsabteilung in den kommenden Wochen und Monaten in Anspruch nehmen. Gleichzeitig heisst es für die Bauabteilung, den Baufortschritt vom Mattenhof 3 für eine möglichst mängelfreie Fertigstellung weiter zu begleiten. Auch die Planungsarbeiten für den Ersatzneubau Probstei laufen wie geplant. Die Baueingabe sollte noch in diesem Frühjahr erfolgen. Ein weiteres Projekt im laufenden Jahr ist die erstmalige Erarbeitung einer umfassenden Nachhaltigkeitsstrategie. Geplant ist ein partizipativer Prozess, an dem sich auch alle interessierten Genossenschafter*innen beteiligen

und Input geben können. Die Frage, ob das Modell für Alterswohnen wie in Albisrieden auf die vierte Bauetappe der Siedlung Silbergrueb in Mönchaltorf übertragbar ist, wird uns ebenfalls noch einige Zeit begleiten. Dazu hat sich die Begleitgruppe «DasHaus» zur Verfügung gestellt, einen Evaluationsbericht zu verfassen und ein erstes Fazit zum Konzept und zur Umsetzung von «DasHaus» in Albisrieden zu ziehen. Die Ergebnisse dieses Berichts sollen im Verlauf des Jahres vorliegen und dienen als weitere Grundlage für die vierte Bauetappe in Mönchaltorf. Im Geschäftsjahr 2024 wird zudem die Zustandsanalyse zur Sanierung der Siedlung Morgenrain in Wetzikon vorliegen.



Jahresrechnung nach
Swiss GAAP FER

Bilanz

Aktiven	Anhang	31.12.2023 in CHF	31.12.2022 in CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	A	3'902'055	5'483'685
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		45'441	272'218
Vorräte		24'620	17'995
Aktive Rechnungsabgrenzungen	B	1'742'741	2'070'652
Total Umlaufvermögen		5'714'857	7'844'550
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	C	1'961'468	1'860'780
Mobile Sachanlagen	D	1'147'803	1'293'311
Immobilien Sachanlagen	E	625'539'490	614'979'240
Total Anlagevermögen		628'648'760	618'133'331
Total Aktiven		634'363'618	625'977'880

Bilanz

Passiven	Anhang	31.12.2023 in CHF	31.12.2022 in CHF
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		4'789'947	534'000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1'062'956	1'832'307
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	F	152'042	161'310
Passive Rechnungsabgrenzungen	G	3'050'003	2'624'324
Total kurzfristiges Fremdkapital		9'054'948	5'151'941
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	H	514'626'012	516'075'751
Leasingverbindlichkeiten		1'929'335	1'968'083
Rückstellungen	I	60'003'978	53'998'135
Total langfristige Verbindlichkeiten		576'559'325	572'041'969
Total Fremdkapital		585'614'273	577'193'909
Eigenkapital			
Anteilkapital		27'700'000	27'971'500
Nicht einbezahltes Anteilkapital		-21'500	-10'000
Gewinnreserven		21'070'845	20'822'471
Total Gewinnreserven und Jahresgewinn/-verlust		21'070'845	20'822'471
Total Eigenkapital		48'749'345	48'783'971
Total Passiven		634'363'618	625'977'880

Swiss GAAP FER Erfolgsrechnung 2023

	Anhang	2023 in CHF	2022 in CHF
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftsertrag)	1	31'658'009	30'664'422
Übrige betriebliche Erträge		1'344'241	1'391'566
Betriebsertrag		33'002'250	32'055'987
Liegenschaftenaufwand		-10'448'018	-8'955'141
Bruttoergebnis nach Liegenschaftenaufwand		22'554'231	23'100'847
Dienstleistungsaufwand		-67'624	-65'051
Bruttoergebnis nach Dienstleistungsaufwand		22'486'608	23'035'796
Personalaufwand	2	-5'433'347	-5'974'187
Bruttoergebnis nach Personalaufwand		17'053'261	17'061'609
Übriger betrieblicher Aufwand		-2'112'932	-2'238'393
Abschreibungen auf Sachanlagen	3	-6'992'788	-7'070'138
Betriebsergebnis (EBIT)		7'947'541	7'753'077
Finanzaufwand	4	-7'062'759	-5'907'058
Finanzertrag		31'619	70'165
Ordentliches Ergebnis		916'401	1'916'184
Ausserordentliches Ergebnis	5	0	-1'399'998
Jahresgewinn vor Ertragssteuern		916'401	516'186
Ertragssteuern	6	-248'580	-79'117
Jahresgewinn		667'821	437'069

Geldflussrechnung 2023

	2023 in CHF	2022 in CHF
Jahresgewinn	667'821	437'069
Abschreibungen	6'992'788	8'493'885
Einlagen in Erneuerungsfonds	6'467'082	5'033'724
Veränderung Rückstellung latente Steuern	30'932	-6'214
Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	14'158'622	13'958'465
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	226'777	-13'889
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen	0	0
Veränderung Vorräte	-6'626	7'244
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	327'911	-643'293
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-769'351	760'078
Veränderung übrige kurzfristiger Verbindlichkeiten	-9'268	-9'935
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	425'679	-739'873
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	14'353'745	13'318'797
Finanzanlagen	-100'688	62'012
Mobile Sachanlagen	-210'328	-148'411
Anlagevermögen	-17'197'202	-6'873'704
Entnahme aus Erneuerungsfonds	-492'170	-585'742
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-18'000'388	-7'545'845
Veränderung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	4'255'947	-18'000
Veränderung langfristige Finanzverbindlichkeiten	-1'449'739	-6'855'301
Veränderung Leasingverbindlichkeiten	-38'748	-36'871
Veränderung Anteilkapital	-283'000	302'800
Verzinsung Anteilkapital	-419'447	-411'191
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	2'065'013	-7'018'563
Veränderung Fonds flüssige Mittel	-1'581'630	-1'245'611
VERÄNDERUNG FONDS FLÜSSIGE MITTEL		
per 1. Januar	5'483'685	6'729'296
per 31. Dezember	3'902'055	5'483'685
Veränderung Fonds flüssige Mittel	-1'581'630	-1'245'611

Eigenkapitalnachweis

	Genossen- schaftskapital	nicht einbezahltes Genossenschafts- kapital	Gewinnreserven	Total
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
Eigenkapital per 01.01.2023 nach Swiss GAAP FER	27'971'500	-10'000	20'822'471	48'783'971
Veränderung Genossenschaftskapital	-271'500	-11'500		-283'000
Jahresgewinn			667'821	667'821
Zins auf Genossenschaftskapital			-419'447	-419'447
Eigenkapital per 31.12.2023 nach Swiss GAAP FER	27'700'000	-21'500	21'070'845	48'749'345

Anhang

RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

Die Jahresrechnung 2023 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 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 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 und die Cross-Currency-Swaps, die zum Zweck der Absicherung abgeschlossen werden, werden nicht bilanziert, aber im Anhang offengelegt.

Fremdwährungsumrechnung

Die bestehende USD-Finanzierung wird mittels Cross-Currency-Swaps vollumfänglich gegen Währungsschwankungen abgesichert, sodass keine Währungsrisiken bestehen. Aus diesem Grund wird die Finanzierung zum vereinbarten Wechselkurs umgerechnet.

Personalvorsorge

Die berufliche Vorsorge erfolgt durch die Sammelstiftung Vita der Zürich Lebensversicherungs-Gesellschaft AG. Der Deckungsgrad der Vorsorgeeinrichtung beträgt per 31.12.2023 104,7 %. 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 2023 betragen die Arbeitgeberbeiträge an die berufliche Vorsorge 763'955 CHF (Vorjahr 604'193 CHF).

Anhang

WEITERE ANGABEN

	31.12.2023 in CHF	31.12.2022 in CHF
Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven		
Anlagewert belastete Liegenschaften	676'670'799	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)	680'944'722	617'237'083
Betriebseinrichtungen inkl. eigene Fahrzeuge	2'652'938	2'685'938
Total	683'597'660	619'923'021

Eventualverbindlichkeiten

Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten.

Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften

Im Berichtsjahr wurden keine Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften durchgeführt. Gegenüber der Vivimus AG fanden im Vorjahr folgende Transaktionen statt:

	31.12.2023 in CHF	31.12.2022 in CHF
Bilanzpositionen		
Forderungen aus L & L	0	59'750
Kontokorrent	0	0
Darlehen mit Rangrücktritt	1'200'000	1'200'000
Wertberichtigung Darlehen mit Rangrücktritt	-1'199'999	-1'199'999
Total	1	59'751
Erfolgsrechnungspositionen		
Mietertrag	0	132'425
Dienstleistungsertrag	0	47'789
Verrechnungen an Mieter*innen	0	0
Zins-, Wertschriftenerträge	0	36'000
Total	0	216'214

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat am 15. Februar 2024 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten beziehungsweise offengelegt werden müssten.

Anhang

Derivative Finanzinstrumente		2023 in CHF	31.12.2023 in CHF	31.12.2022 in CHF
Zinssatz-Swaps				
Gegenpartei	Laufzeit	Kontraktwert	Marktwert	Marktwert
Zürcher Kantonalbank	24.11.2020–30.12.2050	22'000'000	-431'108	3'673'369
UBS	30.06.2018–30.06.2038	9'000'000	-294'847	814'002
UBS	31.03.2015–31.03.2043	22'000'000	-1'502'489	1'886'255
		53'000'000	-2'228'444	6'373'626
Cross-Currency-Swaps				
Gegenpartei	Kontraktwert USD			
UBS	34'898'120	31'000'000	-1'898'344	464'121
Devisentermingeschäfte				
Gegenpartei	Kontraktwert USD			
Luzerner Kantonalbank	0	0	0	323'670
Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen			31.12.2023 in CHF	31.12.2022 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. Die Anlage Süd wird per 15. April 2024 für CHF 1.332 Mio. übernommen.

Anhang

ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN BILANZPOSITIONEN

	31.12.2023 in CHF	31.12.2022 in CHF
A Flüssige Mittel		
Post	21'764	9'566
Bank	3'880'291	5'474'119
	3'902'055	5'483'685
B Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Heiz- und Nebenkosten	1'243'496	1'268'949
Abrechnungskonto Pensionskasse	21'769	759'192
Abrechnungskonto SVA	75'625	1'500
Abrechnungskonto KTG	8'073	0
Diverse Abgrenzungen	393'778	41'011
	1'742'741	2'070'652
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	20'000
Beteiligungen		
Vivimus AG	2	1
Darlehen		
Mieterausbauten	950'605	1'049'917
Gegenüber nahestehenden Organisationen oder Personen	1	1
Übrige Finanzanlagen		
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	960'860	760'860
	1'961'468	1'860'779

	31.12.2023 in CHF	31.12.2022 in CHF
D Mobile Sachanlagen		
Total mobile Sachanlagen	3'580'925	3'370'597
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	-2'433'122	-2'077'286
	1'147'803	1'293'311
E Immobile Sachanlagen		
Gebäude und Grundstücke	650'272'018	649'710'938
Amortisationen Gebäude	-74'818'004	-68'383'686
Gebäude im Baurecht	26'398'781	26'398'781
Heimfallkonto Gebäude	-8'214'154	-8'082'160
Energieanlagen im Leasing	2'119'200	2'119'200
Amortisationen Energieanlagen im Leasing	-378'267	-307'627
Sachanlagen im Bau	30'159'915	13'523'793
	625'539'490	614'979'240
F Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	84'156	95'487
Abrechnungskonto UVG	1'388	0
Abrechnungskonto UVGZ	645	0
Förderbeitrag Age-Stiftung	65'823	65'823
	152'042	161'310
G Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorausbezahlte Mieten	1'178'690	848'856
Akontozahlungen Heiz-/Nebenkosten	1'440'728	1'390'636
Marchzinsen	199'385	296'102
Diverse Abgrenzungen	130'042	3'430
Kurzfristige Rückstellungen für Ferien und Überzeit	101'200	85'300
	3'050'045	2'624'324
H Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Depositen	16'847'012	17'726'751
Darlehen und Hypotheken	437'479'000	438'049'000
Anleihen EGW	60'300'000	60'300'000
	514'626'012	516'075'751

	Latente Ertragssteuern	Erneuerungs- fonds	Total
I Rückstellungen			
Buchwert per 01.01.2023	1'424'973	52'573'162	53'998'134
Bildung	30'932	6'467'082	6'498'014
Verwendung	0	-492'170	-492'170
Auflösung	0	0	0
Buchwert per 31.12.2023	1'455'905	58'548'073	60'003'977

Anhang

ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSITIONEN DER ERFOLGSRECHNUNG

	31.12.2023 in CHF	31.12.2022 in CHF
1 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		
Nettomieten	31'846'088	30'838'243
Gegenüber nahestehenden Organisationen oder Personen	0	132'425
Leerstand	-188'079	-306'246
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftsertrag)	31'658'009	30'664'422
2 Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-4'594'534	-4'979'263
Sozialversicherungen	-1'058'037	-1'148'150
Übriger Personalaufwand	-304'489	-413'440
Verrechnungen Betrieb	523'714	566'666
Total Personalaufwand	-5'433'347	-5'974'187
3 Abschreibungen auf Sachanlagen		
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	-355'836	-384'878
Abschreibungen auf immobile Sachanlagen	-6'636'952	-6'685'260
Total Abschreibungen auf Sachanlagen	-6'992'788	-7'070'138
4 Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	-6'320'691	-5'051'988
Zinsen Anleihen	-562'350	-636'913
Zinsen Depositen	-206'590	-131'453
Übriger Finanzaufwand	-111'619	-139'251
Finanzaufwandminderung/aktivierte Bauzinsen	138'491	52'547
Total Finanzaufwand	-7'062'759	-5'907'058
5 Ausserordentliches Ergebnis		
Wertberichtigungen Beteiligung und Darlehen	0	-1'399'998
Total ausserordentliches Ergebnis	0	-1'399'998
6 Ertragssteuern		
Laufende Ertragssteuern	-217'649	-85'331
Veränderung latente Steuern	-30'932	6'214
Total Ertragssteuern	-248'580	-79'117

Anhang

SACHANLAGESPIEGEL 2022 UND 2023

	Anzahlungen für Grundstücke und Gebäude	Grundstücke und Gebäude	Gebäude im Baurecht
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
Nettobuchwerte 01.01.2023			
Nettobuchwerte 01.01.2023	0	581'327'252	18'448'615
Anschaffungskosten			
Stand 01.01.2023	0	649'710'938	26'398'781
Zugänge	0	561'080	0
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.2023	0	650'272'018	26'398'781
Kumulierte Abschreibungen			
Stand 01.01.2023	0	68'383'686	8'082'160
Planmässige Abschreibungen	0	6'434'318	131'994
Ausserplanmässige Abschreibungen	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.2023	0	74'818'004	8'214'154
Nettobuchwerte 31.12.2023	0	575'454'014	18'184'627

Sachanlagen im Bau	Energieanlagen im Leasing	Mobile Sachanlagen	Total
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
13'523'793	1'811'573	1'293'311	616'272'551
13'523'793	2'119'200	3'370'597	695'123'309
17'834'284	0	210'328	18'605'691
-1'198'162	0	0	-1'198'162
30'159'915	2'119'200	3'580'925	712'530'839
0	307'627	2'077'286	78'850'759
0	70'640	355'836	6'992'788
0	0	0	0
0	0	0	0
0	378'267	2'433'122	85'843'547
30'159'915	1'740'933	1'147'803	626'687'293



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 2023, 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 2023 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 4 - 8) (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, 10. April 2024

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

Ostschweiz Druck AG, 9300 Wittenbach

Ausgabe

Mai 2024

