



**GESCHÄFTSBERICHT
SWISS GAAP FER**

Inhaltsverzeichnis

Lagebericht	4
Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER	
Bilanz	12
Erfolgsrechnung	14
Geldflussrechnung	15
Eigenkapitalnachweis	16
Anhang	17
Bericht der Revisionsstelle	25

Lagebericht Sunnige Hof

Die Siedlungsgenossenschaft schliesst das Rechnungsjahr 2024 mit zufriedenstellenden Finanzkennzahlen ab. Zudem schritten letztes Jahr die Bauarbeiten zum Neubauprojekt Mattenhof 3 voran und die Implementierung einer neuen Nachhaltigkeitsstrategie wurde auf den Weg gebracht. Ausserdem konnte der Sunnige Hof hohe Zufriedenheitswerte aus der Genossenschaftsumfrage verzeichnen.

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Im durch akuten Wohnraummangel geprägten Umfeld sind Genossenschaftswohnungen besonders gefragt. Das spürt auch der Sunnige Hof. Noch nie waren die Anfragen nach freien Wohnobjekten so hoch. Abgesehen vom angespannten wohnungspolitischen Umfeld war das letzte Geschäftsjahr geprägt durch Stabilität auf allen Ebenen. Dank den rückläufigen Zinsen konnte der Sunnige Hof 2024 auf eine Mietzinserhöhungen verzichten. Zudem arbeitete die Genossenschaft weiter an der Fertigstellung des Neubauprojektes Mattenhof 3.

Weiter prägte die Erarbeitung einer eigenen, genossenschaftsumfassenden Nachhaltigkeitsstrategie das abgelaufene Geschäftsjahr. Diese fusst massgeblich auf dem Fundament der Sunnige Hof Strategie 2024-2028 und dient als Blaupause, um in den nächsten Jahren ambitionierte Nachhaltigkeitsziele zu erreichen.

Last, but not least führte die Genossenschaft nach einer dreijährigen Pause im Herbst 2024 erneut eine grossflächig angelegte Genossenschaftsumfrage durch. Vom 24. Oktober bis zum 24. November 2024 erhielten sämtliche Genossenschafter*innen und Mietenden die Gelegenheit, den umfassenden Fragebogen in schriftlicher oder digitaler Form auszufüllen. An

der Zufriedenheitsumfrage nahmen 869 Personen teil (2021: 930 Personen). Die Auswertung der Genossenschaftsumfrage förderte erfreuliche Ergebnisse zutage – denn im Vergleich zur letzten Messung aus dem Jahr 2021 stellte der Sunnige Hof bei fast allen untersuchten Themenbereichen einen Anstieg der Zufriedenheit fest: Die Gesamtzufriedenheit der Befragten im Hinblick auf ihr eigenes Wohnobjekt lag bei hohen 85 Prozent. Die Teilnehmenden überzeugten die Wohnobjekte vor allem durch ihr Preis-Leistungs-Verhältnis sowie durch ihre Helligkeit und Grösse.

Auch zur Wohnsiedlung äusserten sich die Genossenschafter*innen und Mietenden wohlwollend: Demnach sind 82 Prozent mit ihrer Wohnsiedlung zufrieden oder sehr zufrieden. Bestnoten erhielten die Siedlungen für ihre gute öffentliche Verkehrsanbindung, die geografische Lage sowie die Entsorgungsmöglichkeiten. Zudem wurden die Sauberkeit und Gepflegtheit, die Verkehrssicherheit und das Aussenraumangebot gelobt – genauso wie das nachbarschaftliche Miteinander und die Gemeinschaft. Somit konnte die Siedlungsgenossenschaft die persönlichen Bedürfnisse der Sunnige Hof Bewohnenden weitgehend abdecken. Überdies vergaben 64 Prozent der Befragten eine Topnote für die Arbeit der Mitarbeitenden auf der Geschäftsstelle. Besonders die rasche Reaktionszeit bei Reparaturmeldungen und die Verrichtung der Umgebungs- und Reinigungsarbeiten wurden geschätzt. Damit lag die Gesamtzufriedenheit mit der Geschäftsstelle auf einem hohen Niveau.

Die detaillierten Umfrageergebnisse wurden an den Siedlungsversammlungen im März 2025 vorgestellt und sind auch in der Frühlingsausgabe des Genossenschaftsmagazins «DasHeft» sowie an der Sunnige Hof Generalversammlung vom 16. Juni 2025 ein Thema.

Bauen

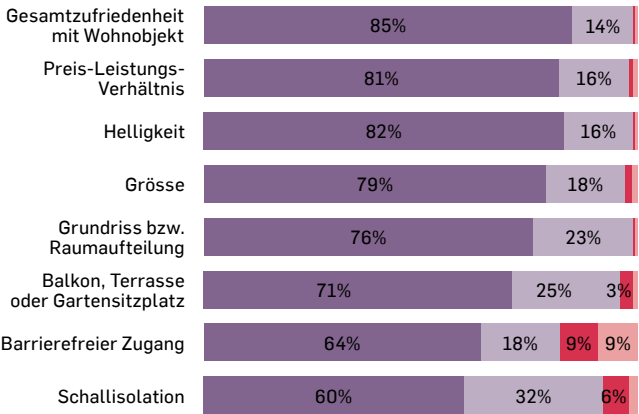
Die Bauarbeiten zum Neubauprojekt Mattenhof 3 mit 84 Wohneinheiten in Zürich-Schwamendingen sind per Ende Mai 2025 abgeschlossen. Die Neumietenden konnten ihr Wohnobjekt per 01. April 2025 beziehen. Das Wohnungsangebot reicht von 1- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen und von 28 bis 141 Quadratmetern. Die Mietenden profitieren von einem modernen und altersgerechten Ausbaustandard und einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Im Neubau sind ein Treffpunkt, Fitnessraum und Gästezimmer sowie zumietbare Schaltzimmer wie auch Gemeinschaftsflächen und eine Dachterrasse zur gemeinschaftlichen Nutzung vorhanden. Im Erdgeschoss des Neubaus sind Gewerbeflächen zu finden. Im Vorfeld des Einzugs hatten die Bewohnenden die Gelegenheit, sich in der erstellten Musterwohnung einen ersten Eindruck über die Materialien und Innenausstattung der Wohnungen zu verschaffen.

Auch das Vorprojekt zum Ersatzneubau Probstei in Zürich-Schwamendingen konnte im Verlaufe der Berichtsperiode erfolgreich abgeschlossen und von Fachexpert*innen geprüft werden. Das Baugesuch für den Ersatzneubau ist bei den Behörden eingereicht. Der Ersatzneubau mit seinen rund 136 Wohneinheiten wird, abhängig vom Bewilligungsprozess, frühestens Ende 2028 abgeschlossen sein. Die offenen rechtlichen Fragen zur sogenannten ISOS-Thematik (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz) kann zu weiteren Planungs- und Bauverzögerungen führen.

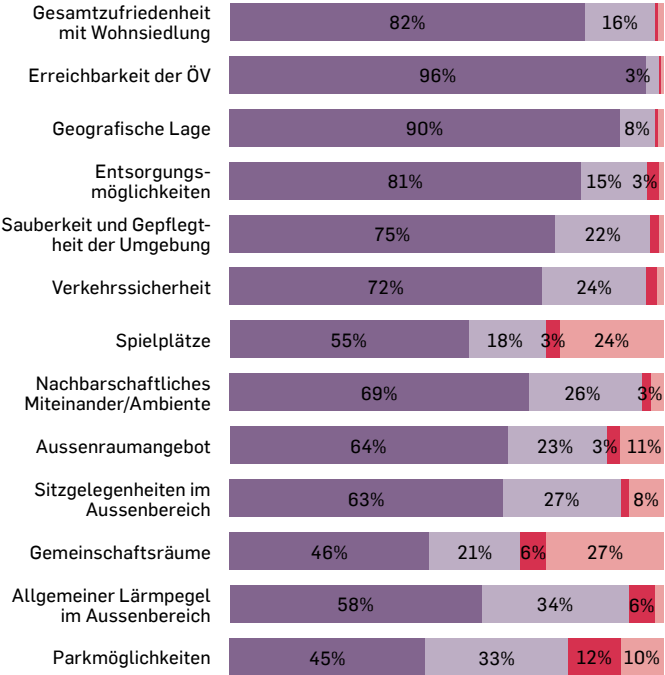
Die Sanierungsarbeiten an der denkmalgeschützten Siedlung Sunnige Hof konnten weitgehend beendet werden. In zwei umfassenden Etappen wurden alle Fenster und Hauseingangstüren der 43 Reihen- und acht Einfamilienhäuser ausgetauscht. Darüber hinaus erhielten die Aussenfassaden einen neuen Anstrich und in den Kellern wurde ein neuer Betonboden eingebracht. Weiter wurden die Kellerwände

- Top3 (Note 8-10)
- Bottom3 (Note 1-3)
- Neutral (Note 4-7)
- Weiss nicht/keine Angabe

Genossenschaftsumfrage: Zufriedenheit mit Wohnobjekt



Genossenschaftsumfrage: Zufriedenheit mit Wohnsiedlung



Die Bauarbeiten zum Neubauprojekt Mattenhof 3 mit 84 Wohneinheiten in Zürich-Schwamendingen sind abgeschlossen. Die Neumietenden konnten ihr Wohnobjekt per 01. April 2025 beziehen.

mittels Injektionen abgedichtet, um die Feuchtigkeit in den Kellerräumen zu reduzieren - und alle Kanalisationsleitungen wurden saniert wie auch die Fernwärmeleitungen in der Siedlung ersetzt.

Hinsichtlich der anstehenden Sanierung in der Siedlung Morgenrain in Wetzikon hat die Geschäftsstelle in der abgelaufenen Berichtsperiode eine Zustandsanalyse durchgeführt – mit dem Ergebnis, dass sich die Siedlung in einem guten Zustand befindet. Derzeit werden weitere Umbauvarianten geprüft. In Wetzikon wird der Ausbau der Erschliessung mit Fernwärme vorangetrieben. Das Ziel ist es, dass die Siedlung während der Sanierung auch an die Fernwärme angeschlossen werden kann. Eine Sanierung wird aktuell für 2029/2030 vorgesehen.

Auch in der Siedlung Silbergrueb wurde ein Grundsatzentscheid gefällt: Der Verwaltungsrat hat sich dafür ausgesprochen, die vierte Baustufe in Mönchaltorf in Angriff zu nehmen. Dieser Bauplanungsprozess erfordert in einem ersten Schritt einen neuen Baukredit – und diesen möchte der Sunnige Hof den Genossenschafter*innen an der Generalversammlung 2026 mittels eines Antrags zur Abstimmung und Genehmigung vorlegen. Mit der allfälligen Zustimmung an der GV 2026 fällt dann der Startschuss für die vierte Baustufe unter Einbezug der Raumplanungsvorschriften und der Sunnige Hof Mitwirkungsgefässe. Vorausgegangen ist der Entscheid des Verwaltungsrates, auf einen Pflegeschwerpunkt in Mönchaltorf zu verzichten.

Vermietung

Die Vermietung der 84 Wohneinheiten im Neubau Mattenhof 3 wurde erfolgreich abgeschlossen. Beim Zuteilungsverfahren gewährte der Sunnige

Hof den eigenen Genossenschafter*innen Vorrang gegenüber externen Bewerbenden. Zur Vermietung der Mattenhof 3 Wohnobjekte wurden 62 Wohneinheiten auf dem freien Wohnungsmarkt ausgeschrieben. Die Leerstandsquote über alle Wohnobjekte in der Genossenschaft lag bei 0.7 Prozent (2023: 0.6 Prozent). Im Berichtsjahr verzeichnete der Sunnige Hof 121 Wohnungswechsel. Davon konnten 49 Wohnungen auf dem freien Markt ausgeschrieben werden.

Digitalisierung

Seit drei Jahren verfügt der Sunnige Hof über eine Digitalstrategie. Diese wurde 2024 weiter fokussiert und auf vier Massnahmenpakete aufgeteilt: Mieter*innen-Interaktion, Interne Arbeitswelt, IT und Bau. Einer der grössten internen Erfolge in der Digitalisierung konnte mit der Lancierung der «Sunnige Hof App» im August 2023 verzeichnet werden. Seit ihrer Implementierung haben sich die Nutzerzahlen stetig erhöht. Bis Ende 2024 stieg die Anzahl registrierter Genossenschafter*innen auf 1342 Personen. Auf alle potenziellen Nutzer*innen bezogen entspricht dies einem Anteil von fast 60 Prozent – Tendenz steigend. Die erfolgreiche Implementierung der Sunnige Hof App schlägt sich auch in den Resultaten der Genossenschaftsumfrage nieder: 64 Prozent der Befragten sind mit der App zufrieden oder sehr zufrieden. Genutzt wird die App hauptsächlich für die Meldung von Reparaturen sowie zur Beschaffung von Informationen über die Genossenschaft oder über geplante Anlässe in den Siedlungen.

Derweil wurde die im Herbst 2023 eingeführte Datenschutzverordnung auch im Geschäftsjahr 2024 gesetzestreu umgesetzt. Die Genossenschaft verzeichnete im Berichtsjahr keine Ver-

So viel Freiwilligen-
arbeit leisteten unsere
Mitwirkenden

74
Personen

Anzahl erfasste
Mitwirkende

3479
Stunden

Total erfasste
Stunden

47
Stunden

Durchschnitt pro
Mitwirkende*r

stösse oder Missbräuche der neuen Datenschutzbestimmungen innerhalb des Geltungsbereiches.

Nachhaltigkeit

Im Jahr 2024 hat der Prozess zur Ausarbeitung der eigenen Sunnige Hof Nachhaltigkeitsstrategie begonnen: Der Verwaltungsrat setzte die Projektgruppe mit dem Auftrag ein, eine Strategie über alle drei Aspekte der Nachhaltigkeit (ökologisch, sozial, ökonomisch) zu entwickeln.

Die Projektorganisation bestand aus einem Steuerungsausschuss, dem drei Verwaltungsräte und zwei Geschäftsleitungsmitglieder angehörten. Das Projektteam erhielt Unterstützung von der externen Nachhaltigkeitsagentur pom+. Im ersten Entwicklungsschritt beriet das Projektteam mit einer breit zusammengesetzten, aus den externen Stakeholdern bestehenden Expertengruppe, die Aspekte der Nachhaltigkeit, die für den Sunnige Hof relevant sind.

Im nächsten Schritt wurden die Resultate der Expertengruppe mit interessierten Genossenschaftler*innen gespiegelt. Gemeinsam wurde darüber diskutiert, welche Kriterien in die Nachhaltigkeitsstrategie aufgenommen und mit welchen konkreten Massnahmen die Strategie unterfüttert werden soll. Im Workshop wurden rund 150 konkrete Ideen für Nachhaltigkeitsmassnahmen zusammengetragen. 80 davon wurden geprüft und den 29 Leistungsindikatoren (KPIs) zugeordnet, die zur Umsetzung und Messung der Nachhaltigkeitsstrategie dienen sollen.

Als Resultat dieser Strategiearbeit publiziert die Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof im Spätfürhling 2025 erstmals einen eigenständigen Nachhaltigkeitsbericht.

Nebst der Strategiearbeit widmete sich die Genossenschaft auch konkreten Nachhaltigkeitsprojekten. In der Siedlung Silbergrueb setzte die Genossenschaft ihr Leuchtturm-Projekt um – in Form einer Solaranlage mit vier integrierten Salz-batteriespeichern. Auf den Dächern der Mönch-altorfer Siedlung montierten die Techniker auf einer Fläche von fast 5400 Quadratmetern rund 1000 Solarpanels. Mit dem Solarpark und den Salz-batteriespeichern lassen sich in Zukunft 60 Prozent des Strombedarfs der Siedlung decken. Die Gesamtinvestitionen für das Projekt betrugen rund CHF 1'155'000. Die Amortisation dauert zwischen 12 und 15 Jahren. Überdies erweiterte die Genossenschaft die bestehende Solaranlage auf den Dächern der Siedlung Mattenhof 1&2 in Zürich-Schwamendingen.

In einem genossenschaftlichen Workshop wurden rund 150 konkrete Ideen für Nachhaltigkeitsmassnahmen zusammengetragen.

Ende 2024 hat der Sunnige Hof begonnen, sich mit der Neuausrichtung des Solidaritätsfonds- und Zweckerhaltungsreglements auseinanderzusetzen. Im Zentrum stehen Zweck, Finanzierung und Vergabekriterien und damit verbunden die Frage, ob diese noch zeitgemäss sind. Daher hat die Genossenschaft das soziale Instrument auf den Prüfstand gestellt und Anfang 2025 einen partizipativen Prozess initiiert, um zusammen mit interessierten Genossenschafter*innen über eine allfällige Zweckerweiterung zu diskutieren. Mit Resultaten zu diesem Prozess ist im Verlaufe dieses Jahres zu rechnen.

Mitwirkung

Nachdem der Prozess zur Überarbeitung des Mitwirkungsreglements kurzzeitig sistiert wurde, hat eine Arbeitsgruppe bestehend aus Genossenschafter*innen, Geschäftsstelle und Verwaltungsrat im letzten Jahr den Prozess wieder aufgenommen und dem Verwaltungsrat eine überarbeitete Version vorgelegt, die am 19. November 2024 verabschiedet und per 1. Januar 2025 in Kraft gesetzt wurde. Das Reglement schafft klare Rollen und Kompetenzen, fördert faire Abläufe und stärkt die Mitwirkung als wichtiges Element der Meinungsbildung innerhalb der Genossenschaft. Zudem wird sichergestellt, dass die Vertraulichkeit nach wie vor gewahrt bleibt und die freie Meinungsäusserung der Siedlungsdelegierten gestärkt wird.

Bereits zum vierten Mal fand im Januar 2024 der beliebte Mitwirkungsanlass NetzMitwirkung statt. Am Event mit allen beteiligten Mitgliedern der Siedlungskommissionen, Arbeitsgruppen sowie Siedlungsdelegierten nahmen 18 Personen teil. Auch das Interesse am genossenschafts-



So sieht das Deckblatt des ersten Nachhaltigkeitsberichtes der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof aus.

politischen Austausch innerhalb der Siedlungsgenossenschaft war ungebrochen: An den total zehn Siedlungsversammlungen in fünf Siedlungen nahmen 304 Bewohnende teil.

Gleich zu mehreren Mutationen kam es derweil in den Siedlungskommissionen des Sunnige Hof. So haben die Siko-Obmänner und -Frauen der Siedlungen Else Züblin und Wehntalerstrasse ihre Ämter per 31. Dezember 2024 an ihre

Nachfolger übergeben. Die Obfrau der Siedlung Schwamendingen ihrerseits gab ihr Amt per Ende Juni 2024 ab. Gleichzeitig verfügte die Siedlung Schwamendingen über zu wenige Mitglieder der Siedlungskommission und aufgrund dieser Vakanzen mussten in der zweiten Jahreshälfte 2024 sämtliche Siedlungsanlässe in Schwamendingen abgesagt werden.

Zum zweiten Mal weist der Sunnige Hof in diesem Geschäftsjahr die geleisteten Freiwilligenstunden der Genossenschafter*innen aus. Im Geschäftsjahr 2024 leisteten 74 Mitwirkende beinahe 3500 Stunden. Zusätzlich formierte sich in der Siedlung Silbergrueb eine Arbeitsgruppe, welche in der Optimierung des bestehenden Spielplatzes mündete. Eine weitere Arbeitsgruppe zur Gewerbesituation bildete sich im Mattenhof. Gemeinsam mit der Geschäftsstelle dachten die beteiligten Genossenschafter*innen über potenzielle Lösungsansätze zur Nutzung des leerstehenden Gastronomiebetriebes in der Schwamendinger Siedlung nach und evaluierten mit den Verantwortlichen der Geschäftsstelle die Bewerbenden für den vakanten Gastrobetrieb. Am Ende dieses Prozesses erhielt das italienische Restaurant «Tuscany» den Zuschlag für die freie Gewerbefläche im Mattenhof.

Organisation und Struktur

Auf operativer Ebene beschäftigte die Genossenschaft vor allem die Vakanz der Bereichsleitung Bewirtschaftung, die mit einer Interimslösung gut überbrückt werden konnte. Mittlerweile gelang es, die Stelle des Leiters Bewirtschaftung nach einem intensiven Rekrutierungsprozess per 1. Mai 2025 neu zu besetzen. Mutationen gab es auch im Bewirtschaftungsteam sowie auf der Ebene der Hausmeister. Per 31. Dezember 2024 beschäftigte der Sunnige Hof 56 festangestellte Mitarbeitende (2023: 55), was einem Vollzeitäquivalent von 47.3 Stellen (2023: 46.5) entspricht.

Risiken

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung haben die wesentlichen Risiken der Genossen-

schaft 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. Ein derzeit noch nicht abschliessend beurteilbares Risiko ortet der Sunnige Hof beim Ersatzneubau Probstei in Zürich-Schwamendingen. Hierbei stellen sich Fragen zur Anwendung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS. Dabei geht es sowohl um die mittelbare Berücksichtigungspflicht des ISOS unter anderem durch die Gemeinden als auch um die sogenannte «Direktanwendung», das heisst die direkte Berücksichtigung des ISOS bei der Erfüllung von Bundesaufgaben. Wir stehen mit den involvierten Behörden in engem Austausch, um die Folgen bezüglich strengerer Baubeschränkungen oder längeren Bewilligungsverfahren im Projekt auf der Kostenseite und in der zeitlichen Planung abbilden zu können.

Ausblick

2025 wird weiterhin stark von den Auswirkungen der geopolitischen Ereignisse bestimmt sein. Diese beeinflussen die Inflation, die Zinssätze und damit die Geldmarktpolitik in der Schweiz. Die aktuellen Prognosen gehen davon aus, dass sowohl die Leitzinsen wie auch der Referenzzinssatz im Jahr 2025 sinken werden. Die Inflationsprognose für 2025 wird auf unter 1 Prozent geschätzt. Der Sunnige Hof rechnet im nächsten Jahr weiterhin mit stabilen Mieteinnahmen und Kosten. Diese hohe Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnraum hält aus Sicht des Sunnige Hof weiter an. Der Finanzierungsbedarf für das Jahr 2025 ist durch den operativen Cash-flow und durch Kreditrahmenverträge gesichert.

Bilanz

Aktiven	Anhang	31.12.2024 in CHF	31.12.2023 in CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	A	10'425'764	3'902'055
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		227'870	45'441
Übrige kurzfristige Forderungen		147	0
Vorräte		18'436	24'621
Aktive Rechnungsabgrenzungen	B	1'330'801	1'742'741
Total Umlaufvermögen		12'003'018	5'714'857
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	C	1'893'168	1'961'468
Mobile Sachanlagen	D	907'754	1'147'803
Immobilien Sachanlagen	E	645'755'146	625'539'490
Total Anlagevermögen		648'556'068	625'977'880
Total Aktiven		660'559'086	634'363'617

Bilanz

Passiven	Anhang	31.12.2024 in CHF	31.12.2023 in CHF
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		552'000	4'789'947
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1'304'411	1'062'956
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	F	110'894	152'042
Passive Rechnungsabgrenzungen	G	2'969'814	3'050'003
Total kurzfristiges Fremdkapital		4'937'120	9'054'947
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	H	539'144'834	514'626'012
Leasingverbindlichkeiten		633'898	1'929'335
Rückstellungen	I	66'931'197	60'003'978
Total langfristige Verbindlichkeiten		606'709'929	572'041'969
Total Fremdkapital		611'647'049	585'614'272
Eigenkapital			
Anteilkapital		28'230'450	27'700'000
Nicht einbezahltes Anteilkapital		-80'250	-21'500
Gewinnreserven		20'761'837	21'070'845
Total Gewinnreserven und Jahresgewinn/-verlust		20'761'837	21'070'845
Total Eigenkapital		48'912'037	48'749'345
Total Passiven		660'559'086	634'363'617

Swiss GAAP FER

Erfolgsrechnung 2024

	Anhang	2024 in CHF	2023 in CHF
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftsertrag)	1	32'319'505	31'658'009
Übrige betriebliche Erträge		1'361'035	1'344'241
Betriebsertrag		33'680'540	33'002'250
Liegenschaftenaufwand		-11'479'975	-10'448'018
Bruttoergebnis nach Liegenschaftenaufwand		22'200'565	22'554'231
Dienstleistungsaufwand		-79'044	-67'624
Bruttoergebnis nach Dienstleistungsaufwand		22'121'521	22'486'608
Personalaufwand	2	-5'767'341	-5'433'347
Bruttoergebnis nach Personalaufwand		16'354'180	17'053'261
Übriger betrieblicher Aufwand		-2'315'182	-2'112'932
Abschreibungen auf Sachanlagen	3	-6'698'543	-6'992'788
Betriebsergebnis (EBIT)		7'340'456	7'947'541
Finanzaufwand	4	-6'965'687	-7'062'759
Finanzertrag		33'512	31'619
Ordentliches Ergebnis		408'281	916'401
Ausserordentliches Ergebnis	5	147'769	0
Jahresgewinn vor Ertragssteuern		556'050	916'401
Ertragssteuern	6	-376'128	-248'580
Jahresgewinn		179'923	667'821

Geldflussrechnung 2024

	2024 in CHF	2023 in CHF
Jahresgewinn	179'923	667'821
Abschreibungen	6'411'423	6'992'788
Einlagen in Erneuerungsfonds	6'807'931	6'467'082
Veränderung Rückstellung latente Steuern	119'288	30'932
Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	13'518'566	14'158'622
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-182'429	226'777
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen	-147	0
Veränderung Vorräte	6'185	-6'626
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	411'940	327'911
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	241'455	-769'351
Veränderung übrige kurzfristiger Verbindlichkeiten	-41'148	-9'268
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	-80'189	425'679
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	13'874'233	14'353'745
Finanzanlagen	68'300	-100'688
Mobile Sachanlagen	-62'603	-210'328
Anlagevermögen	-26'324'428	-17'197'202
Entnahme aus Erneuerungsfonds	0	-492'170
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-26'318'731	-18'000'388
Veränderung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-552'000	4'255'947
Veränderung langfristige Finanzverbindlichkeiten	20'832'876	-1'449'739
Veränderung Leasingverbindlichkeiten	-1'295'437	-38'748
Veränderung Anteilkapital	471'700	-283'000
Verzinsung Anteilkapital	-488'931	-419'447
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	18'968'208	2'065'013
Veränderung Fonds flüssige Mittel	6'523'710	-1'581'630
VERÄNDERUNG FONDS FLÜSSIGE MITTEL		
per 1. Januar	3'902'055	5'483'685
per 31. Dezember	10'425'764	3'902'055
Veränderung Fonds flüssige Mittel	6'523'710	-1'581'630

Eigenkapitalnachweis

	Genossen- schaftskapital	nicht einbezahltes Genossen- schaftskapital	Gewinnreserven	Total
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
Eigenkapital per 01.01.2024 nach Swiss GAAP FER	27'700'000	-21'500	21'070'845	48'749'345
Veränderung Genossenschaftskapital	530'450	-58'750		471'700
Jahresgewinn			179'923	179'923
Zins auf Genossenschaftskapital			-488'931	-488'931
Eigenkapital per 31.12.2024 nach Swiss GAAP FER	28'230'450	-80'250	20'761'837	48'912'037

Anhang

RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

Die Jahresrechnung 2024 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 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 den 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. Die Aktivierungsuntergrenze liegt bei 1'000 CHF pro Anlage.

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

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.

Anhang

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 Minimal-einlagefrist 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 19.6 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, 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 31.12.2024 111.7 % (Vorjahr 104.7%). Die verfügbare Arbeitgeberbeitragsreserve über 960'860 CHF (Vorjahr 960'860 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 2024 betrugen die Arbeitgeberbeiträge an die berufliche Vorsorge 599'596.75 CHF (Vorjahr 763'955 CHF).

Anhang

WEITERE ANGABEN

	31.12.2024 in CHF	31.12.2023 in CHF
Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven		
Anlagewert belastete Liegenschaften	678'110'947	676'670'799
Schuldbriefe lastend auf Liegenschaften	650'236'000	604'663'500
davon im Eigenbesitz	20'080'000	24'507'500
Es handelt sich um Sicherstellungen für verzinsliche Verbindlichkeiten. Es stehen keine Aktiven unter Eigentumsvorbehalt.		
Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Liegenschaften (Gebäudeversicherungswerte)	718'524'302	680'944'722
Betriebseinrichtungen inkl. eigene Fahrzeuge	2'687'743	2'652'938
Total	721'212'045	683'597'660

Eventualverbindlichkeiten

Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten.

Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften

Im Berichtsjahr wurden keine Transaktionen mit nahestehenden Personen und Gesellschaften durchgeführt.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat am 13 Februar 2025 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten beziehungsweise offengelegt werden müssten.

Anhang

Derivative Finanzinstrumente			2024 in CHF	31.12.2024 in CHF	31.12.2023 in CHF
Zinssatz-Swaps					
Gegenpartei	Laufzeit	Kontraktwert		Marktwert	Marktwert
Zürcher Kantonalbank	24.11.2020 – 30.12.2050	22'000'000		-4'060'817	-431'108
UBS	30.06.2018 – 30.06.2038	9'000'000		-1'171'469	-294'847
UBS	31.03.2015 – 31.03.2043	22'000'000		-4'197'702	-1'502'489
		53'000'000		-9'429'988	-2'228'444
Cross-Currency-Swaps					
Gegenpartei	Kontraktwert USD				
UBS	0	0		0	-1'898'344
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		68'274	84'692
Der Baurechtsvertrag kann in beiderseitigem Einvernehmen verlängert werden.					
Energie-Contracting				Erstellungskosten der Anlage in CHF	Jährliche Grundgebühr in CHF
		Ablauf		2'119'200	189'133

Mit den Elektrizitätswerken des Kantons Zürich (EKZ) besteht ein Energie-Contracting-Vertrag für die Raumheizung und Brauchwarmwassererwärmung der Siedlung Silbergrueb Nord mit einer Laufzeit von 30 Jahren. Die Anlage Süd wurde im April 2024 übernommen und aktiviert.

Anhang

ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN BILANZPOSITIONEN

	31.12.2024 in CHF	31.12.2023 in CHF
A Flüssige Mittel		
Post	15'963	21'764
Bank	10'409'801	3'880'291
	10'425'764	3'902'055
B Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Heiz- und Nebenkosten	1'253'541	1'243'496
Abrechnungskonto Pensionskasse	0	21'769
Abrechnungskonto SVA	27'455	75'625
Abrechnungskonto UVG	12'616	8'073
Diverse Abgrenzungen	37'189	393'778
	1'330'801	1'742'741
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	2
Darlehen		
Mieterausbauten	851'079	950'605
Darlehen Dritter	5'400	0
Darlehen Mitarbeitende	25'825	0
Gegenüber nahestehenden Organisationen oder Personen	1	1
Übrige Finanzanlagen		
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	960'860	960'860
	1'893'168	1'961'468

	31.12.2024 in CHF	31.12.2023 in CHF
D Mobile Sachanlagen		
Total mobile Sachanlagen	3'643'527	3'580'925
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	-2'735'774	-2'433'122
	907'754	1'147'803
E Immobile Sachanlagen		
Gebäude und Grundstücke	651'712'166	650'272'018
Amortisationen Gebäude	-81'059'114	-74'818'004
Gebäude im Baurecht	26'398'781	26'398'781
Heimfallkonto Gebäude	-8'346'148	-8'214'154
Energieanlagen im Leasing	683'600	2'119'200
Amortisationen Energieanlagen im Leasing	-113'933	-378'267
Sachanlagen im Bau	56'479'795	30'159'915
	645'755'146	625'539'490
F Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	24'845	84'186
Abrechnungskonto Pensionskasse	3'270	0
Abrechnungskonto KTG	16'956	1'388
Abrechnungskonto UVGZ	0	645
Förderbeitrag Age-Stiftung	65'823	65'823
	110'894	152'042
G Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorausbezahlte Mieten	1'415'136	1'178'690
Akontozahlungen Heiz-/Nebenkosten	1'456'178	1'440'728
Marchzinsen	0	199'385
Diverse Abgrenzungen	13'500	130'042
Kurzfristige Rückstellungen für Ferien und Überzeit	85'000	101'200
	2'969'814	3'050'045
H Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Depositen	17'744'980	16'847'012
Darlehen und Hypotheken	443'099'854	437'479'000
Anleihen EGW	78'300'000	60'300'000
	539'144'834	514'626'012

	Latente Ertragssteuern	Erneuerungs- fonds	Total
I Rückstellungen			
Buchwert per 01.01.2024	1'455'905	58'548'073	60'003'977
Bildung	119'288	6'807'931	6'927'219
Verwendung	0	0	0
Auflösung	0	0	0
Buchwert per 31.12.2024	1'575'193	65'356'004	66'931'197

Anhang

ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSITIONEN DER ERFOLGSRECHNUNG

	31.12.2024 in CHF	31.12.2023 in CHF
1 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		
Nettomieten	32'538'051	31'846'088
Leerstand	-218'546	-188'079
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftsertrag)	32'319'505	31'658'009
2 Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-4'917'776	-4'594'534
Sozialversicherungen	-1'147'850	-1'058'037
Übriger Personalaufwand	-298'578	-304'489
Verrechnungen Betrieb	596'863	523'714
Total Personalaufwand	-5'767'341	-5'433'347
3 Abschreibungen auf Sachanlagen		
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	-302'651	-355'836
Abschreibungen auf immobile Sachanlagen	-6'395'891	-6'636'952
Total Abschreibungen auf Sachanlagen	-6'698'543	-6'992'788
4 Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	-6'256'946	-6'320'691
Zinsen Anleihen	-657'254	-562'350
Zinsen Depositen	-301'549	-206'590
Übriger Finanzaufwand	-109'330	-111'619
Finanzaufwandminderung/aktivierte Bauzinsen	359'391	138'491
Total Finanzaufwand	-6'965'687	-7'062'759
5 Ausserordentliches Ergebnis		
Buchgewinn aus Kauf Energie Contracting Anlage	135'850	0
Sanierungsbeitrag für im VJ abgeschlossenes Bauprojekt	10'200	0
Einnahmen aus abgeschlossenen Inkassofällen	1'719	0
Total ausserordentliches Ergebnis	147'769	0
6 Ertragssteuern		
Laufende Ertragssteuern	-256'840	-217'649
Veränderung latente Steuern	-119'288	-30'932
Total Ertragssteuern	-376'128	-248'580

Anhang

SACHANLAGESPIEGEL 2023 UND 2024

	Grundstücke und Gebäude	Gebäude im Baurecht	Sachanlagen im Bau
Nettobuchwerte 01.01.2023	581'327'252	18'316'621	13'523'793
Anschaffungskosten			
Stand 01.01.2023	649'710'938	26'398'781	13'523'793
Zugänge	561'080	0	17'834'284
Abgänge	0	0	-1'198'162
Stand 31.12.2023	650'272'018	26'398'781	30'159'915
Kumulierte Abschreibungen			
Stand 01.01.2023	68'383'686	8'082'160	0
Planmässige Abschreibungen	6'434'318	131'994	0
Ausserplanmässige Abschreibungen	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.2023	74'818'004	8'214'154	0
Nettobuchwerte 31.12.2023	575'454'014	18'184'627	30'159'915

	Grundstücke und Gebäude	Gebäude im Baurecht	Sachanlagen im Bau
Nettobuchwerte 01.01.2024	575'454'014	18'184'627	30'159'915
Anschaffungskosten			
Stand 01.01.2024	650'272'018	26'398'781	30'159'915
Zugänge	1'440'148	0	26'319'880
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.2024	651'712'166	26'398'781	56'479'795
Kumulierte Abschreibungen			
Stand 01.01.2024	74'818'004	8'214'154	0
Planmässige Abschreibungen	6'241'111	131'994	0
Ausserplanmässige Abschreibungen	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.2024	81'059'114	8'346'148	0
Nettobuchwerte 31.12.2024	570'653'052	18'052'633	56'479'795

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

Energieanlagen im Leasing	Mobile Sachanlagen	Total
1'740'933	1'147'803	626'687'293
2'119'200	3'580'925	712'530'839
0	62'603	27'822'631
-1'435'600	0	-1'435'600
683'600	3'643'528	738'917'870
378'267	2'433'122	85'843'547
22'787	302'651	6'698'543
0	0	0
-287'120	0	-287'120
113'933	2'735'774	92'254'969
569'667	907'754	646'662'901



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 2024, 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 12 - 25) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 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 - 9) (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, 20. März 2025

BDO AG

A handwritten signature in blue ink, reading 'A. Blattmann'.

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

A handwritten signature in blue ink, reading 'M. González'.

Monica González del Campo

Leitende Revisorin

Zugelassene Revisionsexpertin

IMPRESSUM

Herausgeberin

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

Redaktion

Vasilije Mustur (Leitung)

Korrektorat Beat Zaugg **Layout** Michael Müller
Druck Ostschweiz Druck AG, 9300 Wittenbach **Ausgabe** Mai 2025