



20
25

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

Das Jahr 2025 war für den Sunnige Hof eine Zeit voller Bewegung: Mit dem Erstbezug des Mattenhof 3, der Überarbeitung des Reglements zum Solidaritätsfonds und mit neuen digitalen Kommunikationsangeboten setzte die Genossenschaft klare Akzente für die Zukunft. Ausserdem meisterte die Siedlungsgenossenschaft wirtschaftliche Unwägbarkeiten mit Bedacht und blickt daher auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück.

Für die Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof standen im Berichtsjahr 2025 Wachstum, Gemeinschaft und strategische Weiterentwicklungen im Fokus, wie auch herausfordernde ökonomische Gegebenheiten. Dennoch konnte die Genossenschaft das Geschäftsjahr in sämtlichen Themenbereichen erfolgreich abschliessen.

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2025 stand für den Sunnige Hof im Zeichen des Internationalen Jahres der Genossenschaften. Wohnbaugenossenschaften auf dem ganzen Planeten – und ebenso lokal – tauschten sich intensiver denn je über bezahlbaren Wohnraum aus, förderten das Gemeinschaftsgefühl und stärkten die Solidarität unter den Bewohnenden. Passend dazu widmet sich die Genossenschaft im diesjährigen Geschäftsbericht vertieft den zentralen Aufgaben einer Wohnbau-

genossenschaft, nämlich der Hilfe zur Selbsthilfe, dem gemeinschaftlichen Eigentum und der demokratischen Mitbestimmung (siehe Geschäftsbericht ab Seite 18).

Besonderes Augenmerk im Berichtsjahr 2025 lag ebenfalls auf der Fertigstellung und dem darauffolgenden Bezug des Neubaus Mattenhof 3 in Zürich-Schwamendingen. Gleichzeitig trieb die Siedlungsgenossenschaft die Weiterentwicklung der Umsetzung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie voran und machte sich ausserdem Gedanken, wie das Solidaritätsfonds- und Zweckerhaltungsreglement überarbeitet werden kann – und mit der neuen personellen Besetzung der Bereichsleitung Bewirtschaftung konnte die Organisation auch eine gewichtige Vakanz erfolgreich schliessen.

Bauen

Im Zentrum der Aktivitäten standen die Fertigstellung und Inbetriebnahme des Neubaus Mattenhof 3 in Zürich-Schwamendingen. Nach einer intensiven Planungs- und Realisierungsphase erreichte die Siedlungsgenossenschaft im Frühjahr 2025 einen bedeutenden Meilenstein. Ab dem 24. Februar 2025 zogen die neuen Bewohner*innen in die insgesamt 84 Wohnungen ein und wurden Teil der Sunnige Hof Gemeinschaft. Mit dem neuen Mattenhof 3 wächst die bestehende Siedlung Mattenhof 1 & 2 weiter zusammen und es entwickelt sich ein lebendiges Quartierleben. Trotz des gelungenen Starts traten im Mattenhof 3 verschiedene Baumängel auf. Diese wurden im Berichtsjahr 2025 systematisch erfasst wie auch schrittweise unter der Führung des Totalunternehmers Gross AG behoben. Der

Sunnige Hof informierte die betroffene Mieter-schaft regelmässig und transparent über die Fortschritte.

Parallel dazu leitete der Sunnige Hof den Planungsstart für die vierte Bauetappe der Siedlung Silbergrueb in Mönchaltorf ein. Nach einer sorgfältigen Prüfung sowie Abwägung hat die Genossenschaft entschieden, an der Umsetzung von Kleinwohnungen für Jung und Alt festzuhalten – zusätzlich wird es auch einige grosse 5.5-Zimmer-Wohnungen geben. Die Siedlungsgenossenschaft ist davon überzeugt, dass damit ein nachhaltiges und ergänzendes Angebot zu den bestehenden Familienwohnungen in der Siedlung Silbergrueb entsteht.

Darüber hinaus hat die Siedlungsgenossenschaft die Anregungen aus dem genossenschaftlich durchgeführten Workshop mit der Bewohner-schaft in Mönchaltorf in die Konzeptphase auf-genommen und prüft deren Umsetzung und Realisierbarkeit. Wie schon bei den Etappen 1 bis 3 wird die 4. Bauetappe vom Architekturbüro K+ geplant und von der Totalunternehmung Allco AG realisiert. Der Baukredit soll der General-versammlung 2027 zur Genehmigung vorgelegt werden.

Das Ersatzneubauprojekt Probstei in Zürich-Schwamendingen bleibt komplex. Zwar konnte die Genossenschaft das Vorprojekt erfolgreich abschliessen und das Baugesuch einreichen. Jedoch musste das Baugesuch aufgrund der ungeklärten ISOS-Einstufung (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) in der Zwischenzeit sistiert werden. Dies führt zu weiteren Projekt-Verzögerungen. Eine vertieftere Darstellung der Risiken zum Probstei-Ersatz-Neubau findet sich im entsprechenden Kapitel des aktuellen Geschäftsberichts.

Abschliessend verfolgt der Sunnige Hof das Ziel, sein Angebot langfristig zu erweitern und damit der Wohnungsnot in Stadt und Region Zürich entgegenzuwirken. Deshalb prüft die Genossen-

schaft fortlaufend mögliche Zukäufe. 2025 bot sich in Richterswil eine Kaufmöglichkeit. Leider erhielt die Siedlungsgenossenschaft den Zuschlag trotz überzeugender Kaufofferte nicht, da andere Interessenten höhere Angebote einreichten. Dies zeigt die schwierige Marktsituation für gemein-nützige Bauträger, welchen es zunehmend schwerfällt, im Wettbewerb um bestehende Liegenschaften mitzuhalten. Der Sunnige Hof bleibt dennoch aktiv und prüft weitere Optionen, um zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Vermietung

Mit der Fertigstellung und dem Bezug der 84 Wohnungen im Mattenhof 3 vermietet der Sunnige Hof aktuell 1785 Wohnobjekte in 15 Genossen-schaftssiedlungen. Die Nachfrage nach bezahl-barem und gemeinschaftsorientiertem Wohnraum blieb 2025 sehr hoch, entsprechend lag die Leer-standsquote per Ende Jahr bei 0.2 Prozent (2024: 0.2 Prozent). Im Berichtsjahr kam es zu 151 Wohnungswechseln, wovon 76 Objekte öffentlich ausgeschrieben wurden.

Auch im Bereich der gewerblichen Vermietung gab es 2025 wichtige Entwicklungen: Im Matten-hof 3 konnten zwei neue Betriebe einziehen: die Kindertagesstätte Globegarden und das Zahn-techniklabor Kauwerk. In der Siedlung Else Züblin kam es ebenfalls zu einem Wechsel: Der Gastro-Caterer Pfleiderer, spezialisiert auf

Im Zentrum des Berichtsjahres standen die Fertigstellung und der Bezug des Mattenhof 3. Gleichzeitig wurde die Weiterentwicklung der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie vorangetrieben - genauso wie die Vorbereitungsarbeiten zur Überarbeitung des Solidaritätsfonds-Zweckerhaltungsreglements.

2025 leisteten 81 Mitwirkende insgesamt 3378 Stunden gemeinnützige Arbeit, was keine Selbstverständlichkeit ist und die verlässliche sowie beständige Mitwirkung der Mitglieder unterstreicht.

regionale Küche und zeitgemässe Verpflegungskonzepte, übernahm die Gastroküche und den ehemaligen Eventraum des bisherigen griechischen Restaurants Ioannis.

Mitwirkung

Der Solidaritätsfonds hat im Sunnige Hof eine lange Tradition. Er hilft Menschen in finanziellen Schwierigkeiten und enthält aktuell Vermögen in der Höhe von 2.3 Millionen Franken. Anspruchsberechtigt sind Genossenschafter*innen mit einem Einkommen unter dem betriebsrechtlichen Existenzminimum zuzüglich 20 Prozent. In der Vergangenheit wurde der Solidaritätsfonds nur selten beansprucht. Daher stellt sich die Frage, ob der Fonds seine Zielgruppe auch erreicht und ob seine Ausgestaltung noch den heutigen Bedürfnissen entspricht.

Zur Klärung dieser Fragen lancierte der Sunnige Hof Anfang 2025 einen breit abgestützten Mitwirkungsprozess, bestehend aus einem Workshop sowie einer begleitenden Onlineumfrage. Das Ergebnis: Die Genossenschafter*innen erachten den Fonds zwar als ein sinnvolles Instrument, sind aber gleichzeitig zu wenig vertraut mit dessen Vergabekriterien. Überdies wurde eine Ausweitung des Fondszwecks angeregt, wie etwa zur Unterstützung bei unverschuldeten Notlagen wie Krankheit, Arbeitsplatzverlust oder Todesfällen im nahen Umfeld.

Auf Grundlage der vielen Rückmeldungen hat der Sunnige Hof entschieden, vier Massnahmen einer vertieften Prüfung zu unterziehen: die Einführung

einer unbürokratischen Soforthilfe, die Prüfung einer durch den Fonds finanzierten Beratungsstelle, eine mögliche Entlastung bei der Mehrzinspflicht für unterbelegte Mieter*innen über 70 Jahre in engen finanziellen Verhältnissen wie auch die Aufnahme freiwilliger Spenden ins Reglement. Im weiteren Prozessverlauf wurden die ersten Überlegungen in einem weiteren Workshop Anfang Januar 2026 interessierten Genossenschafter*innen vorgestellt. Die Einbindung der Mitwirkung wird auch im Jahr 2026 beibehalten. Ziel soll sein, eine mögliche Zweckerweiterung in den Statuten der Generalversammlung 2027 zu verankern.

Unabhängig von diesen Arbeiten gewann die Mitwirkung im Geschäftsjahr 2025 weiter an Bedeutung. Zahlreiche Mitglieder brachten sich aktiv in den Mitwirkungsprozess ein und trugen zur Stärkung des gemeinschaftlichen Lebens bei – auch im Mattenhof 3, wo sich eine neue Siedlungsversammlung formierte. In der Siedlung Else Züblin konnte aufgrund von fehlenden Delegierter hingegen nur eine Siedlungsversammlung durchgeführt werden. In der Siedlung Schwamendingen kam es im Frühjahr 2025 zum Rücktritt einer Siedlungsdelegierten; der vakante Sitz konnte jedoch im Herbst desselben Jahres wieder besetzt werden.

Die Entwicklung der Siedlungskommissionen (SiKo) verlief unterschiedlich. So konnte sich die SiKo Schwamendingen nach einer Phase personeller Engpässe erfolgreich neu aufstellen. Unter der neuen Leitung entstand ein vielfältiges Programm, das auf grosses Interesse bei den Genossenschafter*innen stiess. Die SiKos Albisrieden, Morgenrain und Silbergrueb erwiesen sich nach wie vor als stabile und verlässliche Partner. In der Siko Wehntalerstrasse hat sich ein neu zusammengesetztes Team formiert.

Hervorzuheben ist im Geschäftsbericht 2025 auch das freiwillige Engagement der Mitglieder. Insgesamt leisteten 81 Mitwirkende 3378 Stunden

gemeinnützige Arbeit. Diese Zahlen verdeutlichen, dass zahlreiche Mitwirkende – etwa die Siedlungsdelegierten oder die Verantwortlichen der Treffpunkte – inzwischen routiniert zusammenarbeiten, über fundierte Kenntnisse verfügen und ihre Freiwilligenarbeit zielgerichtet und effizient ausüben. Gleichzeitig zeigt sich, dass sich die Mitglieder als verlässliche und stabile Partner in den Mitwirkungsprozess einbringen und die gemeinschaftlichen Aufgaben innerhalb der Siedlungsgenossenschaft breit abgestützt werden. Dieser Umstand stärkt den Zusammenhalt nachhaltig.

Eine differenzierte Betrachtung der ehrenamtlich geleisteten Stunden macht darüber hinaus deutlich, dass insbesondere das Engagement in den Siedlungskommissionen quantitativ besonders arbeitsintensiv ist. Während Siedlungsdelegierte, Arbeitsgruppen oder Treffpunkt-Teams im Durchschnitt bis zu 25 Stunden pro Person leisteten, engagierten sich Siko-Mitglieder im Berichtsjahr 2025 durchschnittlich mit über 65 Stunden pro Person. Auf diese Weise erbrachten die Siedlungskommissionen den grössten Anteil an der ehrenamtlichen Arbeit innerhalb der Genossenschaft. Das freiwillige Engagement bildet den zentralen Pfeiler für das Zusammenleben in der Siedlungsgenossenschaft und steht exemplarisch für die hohe Identifikation der Mitglieder der Gemeinschaft und der Organisation sowie für die stabile und zuverlässige Mitwirkung der Siedlungskommissionen. Nicht berücksichtigt in den Zahlen sind die ehrenamtlich geleisteten Stunden im Rahmen der Überprüfung und Weiterentwicklung des Solidaritätsfonds.

Digitalisierung

Die Geschäftsstelle möchte ihre eigene digitale Kommunikation weiter stärken und besser an die Bedürfnisse der Genossenschafter*innen sowie weiterer Zielgruppen anpassen. Gleichzeitig soll die Sichtbarkeit im Genossenschaftsumfeld erhöht werden, um neue Personengruppen anzusprechen. Um dieses Ziel zu erreichen,



Die Genossenschafter*innen erachten den Solidaritätsfonds als sinnvolles Instrument, sind aber zu wenig vertraut mit den Vergabekriterien.

hat die Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof im Geschäftsjahr 2025 einen neuen, modernen Kommunikationskanal ins Leben gerufen: den Genossenschaftspodcast «Sunneklar». Der Podcast bietet Raum für Gespräche über Themen, welche die Gemeinschaft betreffen – von gesellschaftlichen Entwicklungen bis zu strategisch wichtigen Entscheidungen. Auch interne Anliegen, die für Mietende und Genossenschafter*innen relevant sind, erhalten im Podcast «Sunneklar» eine gut zugängliche Plattform. Der Sunnige Hof Podcast richtet sich in erster Linie an Genossenschafter*innen und Bewohnende, spricht aber auch externe Interessierte im gemeinnützigen Wohnungsbau an.

Auch die «Sunnige Hof»-App entwickelte sich positiv. Aktuell sind 1573 Benutzer*innen auf der digitalen Plattform registriert. Das entspricht einem Anteil von 64.5 Prozent der potenziellen Nutzer*innen. Die hohe Akzeptanz

Der zweite Nachhaltigkeitsbericht zeigt die Fortschritte und Herausforderungen, dokumentiert die Entwicklung der Leistungsindikatoren und veranschaulicht, wie nachhaltig in der Genossenschaft gelebt wird.

der App zeigt sich unter anderem daran, dass die Pinnwand inzwischen sehr rege genutzt wird und sich sowohl als Informations- wie auch als Interaktionsplattform etabliert hat.

Nachhaltigkeit

Ein Jahr nach der Einführung der genossenschaftsweiten Nachhaltigkeitsstrategie zeigt sich im Geschäftsjahr 2025, wie die Themen Klima, Umwelt und gesellschaftliche Verantwortung im Sunnige Hof verankert sind. Der breit abgestützte Strategieprozess führte zu einer Auslegeordnung mit messbaren Leistungsindikatoren, die sich an den acht Erfolgsfaktoren der Sunnige Hof Strategie 2024–2028 orientieren. Auf dieser Grundlage rapportiert der Sunnige Hof seit dem letzten Jahr in einem separat jährlich publizierten Nachhaltigkeitsbericht über die Entwicklungen in



Mit diesem Erkennungsbild präsentiert sich der neue Sunnige Hof Podcast «Sunneklar».

allen drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – ökologisch, sozial und ökonomisch. Ein Schwerpunkt der Arbeiten im letzten Jahr lag darauf, den ökologischen Fussabdruck des Sunnige Hof systematisch zu erfassen. Dabei wurde untersucht, wo und in welchem Umfang CO₂-Emissionen entstehen. Für die betrieblichen Emissionen strebt der Sunnige Hof innerhalb der nächsten 20 Jahre das Netto-Null-Ziel an. Deshalb werden bei der Umsetzung von Sanierungen und Ersatzneubauten ebenfalls ökologische Aspekte im Fokus der Variantenprüfungen stehen, unter betriebswirtschaftlicher Würdigung der Massnahmen. Mit dem zweiten Nachhaltigkeitsbericht, der im 2. Halbjahr 2026 erscheinen soll, schafft der Sunnige Hof erneut Transparenz. Der Bericht zeigt die Fortschritte wie auch die Herausforderungen und dokumentiert die Entwicklung der definierten Leistungsindikatoren.

Organisation & Struktur

Der Sunnige Hof hat im Berichtsjahr 2025 den Findungsprozess zur Besetzung der Stelle des Bereichsleiters Bewirtschaftung erfolgreich abgeschlossen. Mit Valentino Ciullo konnte die Organisation einen ausgewiesenen Fachmann gewinnen. Er trat seine Stelle am 1. Mai 2025 an. Der 35-Jährige war zuvor bei der Schweizer Börse SIX als Leiter Gebäude und Bau wie auch bei Bouygues als Teamleiter Umzüge und Logistik tätig.

Die Mitarbeitenden der Bewirtschaftung sorgen Tag für Tag für einen professionellen operativen Betrieb. Die Bewirtschaftung ist ein zentraler Pfeiler für den langfristigen Erhalt der 15 Sunnige Hof Siedlungen. Deshalb befasste sich die Genossenschaft im Berichtsjahr 2025 auch mit der effizienten und nachhaltigen Ausgestaltung des Ressourceneinsatzes in diesem Bereich.

Per 31. Dezember 2025 beschäftigte die Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof insgesamt 58 festangestellte Mitarbeitende (2024: 56). Das entspricht einem Vollzeitäquivalent von 48.2 Stellen (2024: 47.3).

Risiken

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung beurteilen, analysieren und identifizieren jährlich die wesentlichen Risiken der Genossenschaft im Sinne von Art. 961c, Abs.2, Ziff. 2. OR. Die eingerichteten internen Kontroll- und Steuerungsinstrumente wurden regelmässig überprüft und, so weit angezeigt, angepasst. Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine Risiken festgestellt, die Anlass zu einer wesentlichen Korrektur der im Geschäftsbericht dargestellten Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage geben. Derweil bestehen beim Ersatzneubau der Sunnige Hof Siedlung Probestei noch Unwägbarkeiten, weil die Fragen zur Anwendung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) ungeklärt sind. Die Genossenschaft steht mit den zuständigen Behörden in engem Austausch, um die Folgen allfällig strengerer Baubeschränkungen oder verzögerter Bewilligungsverfahren im Projekt auf der Kosten- und in der zeitlichen Planung abbilden zu können.

Auch beschäftigt den Sunnige Hof ein weiteres politisches Infrastrukturprojekt – die geplante Tramlinie Affoltern-Wehntalerstrasse. Mit diesem Tram-Ausbauprojekt will die Stadt Zürich der Bevölkerung eine neue Direktverbindung von den Aussenquartieren in die Zürcher Innenstadt ermöglichen. Im Zuge dessen sollen auf der Wehntalerstrasse nicht nur ein eigenes Tram-Trasse, sondern vielmehr auch separate Velo-Infrastrukturen entstehen. Die Federführung für die Projektierung der neuen Tramverbindung liegt bei den Verkehrsbetrieben der Stadt Zürich (VBZ). Die vier Kilometer Tramgleise sollen in den nächsten Jahren entstehen. Geplant ist, dass die neue Tramlinie 2031 in Betrieb genommen wird.

Dieses Infrastrukturprojekt tangiert den Sunnige Hof direkt, da es einen Landverlust für unsere Siedlung Wehntalerstrasse bedeuten würde. Obschon die betroffene Landfläche nicht Teil der Mietobjekte unserer Genossenschafter*innen sind, hat der Sunnige Hof Einsprache gegen das

Projekt erhoben. Das Bauprojekt beeinträchtigt den Strassenraum sowie die angrenzenden Liegenschaften und führt zu minimalen Platzverhältnissen für die Gehwege und Baumreihen sowie den übrigen Fahrverkehr. Der Sunnige Hof ist der Ansicht, dass die Rahmenbedingungen für die Anlage von separaten Fahrspuren für Tram, motorisierten Individualverkehr, Velo und Trottoir mit Baumreihen nicht gegeben sind, und möchte daher in Gesprächen mit der Stadt Zürich Anpassungen am Projekt erwirken.

Ausblick

Mit Elan treibt die Siedlungsgenossenschaft die organisatorische und strategische Weiterentwicklung voran. Ziel ist es, nachhaltiges Wachstum aus eigener Kraft zu ermöglichen und auch langfristig attraktive, erschwingliche Wohnangebote zu sichern. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleiben für das Geschäftsjahr 2026 herausfordernd. Für den Sunnige Hof bedeutet das, dass er die Zinsentwicklung im Auge behalten sowie die Liquiditäts- und Investitionsplanung umsichtig und vorausschauend gestalten muss.

Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER

Bilanz

Aktiven	Anhang	31.12.2025 in CHF	31.12.2024 in CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	A	7'475'693	10'425'764
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		102'342	227'870
Übrige kurzfristige Forderungen		41'443	147
Vorräte		15'978	18'436
Aktive Rechnungsabgrenzungen	B	1'196'002	1'330'801
Total Umlaufvermögen		8'831'457	12'003'018
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	C	1'685'738	1'893'168
Mobile Sachanlagen	D	2'451'667	907'754
Immobilien Sachanlagen	E	642'888'490	645'755'146
Total Anlagevermögen		647'025'895	648'556'068
Total Aktiven		655'857'352	660'559'086

Bilanz

Passiven	Anhang	31.12.2025 in CHF	31.12.2024 in CHF
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		1'335'601	552'000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1'539'932	1'304'411
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	F	97'085	110'894
Passive Rechnungsabgrenzungen	G	3'392'346	2'969'814
Total kurzfristiges Fremdkapital		6'364'964	4'937'120
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	H	529'502'872	539'144'834
Leasingverbindlichkeiten		622'139	633'898
Rückstellungen	I	69'878'501	66'931'197
Total langfristige Verbindlichkeiten		600'003'512	606'709'929
Total Fremdkapital		606'368'476	611'647'049
Eigenkapital			
Anteilkapital		28'483'150	28'230'450
Nicht einbezahltes Anteilkapital		-41'400	-80'250
Gewinnreserven		21'047'126	20'761'837
Total Eigenkapital		49'488'876	48'912'037
Total Passiven		655'857'352	660'559'086

Swiss GAAP FER Erfolgsrechnung 2025

	Anhang	2025 in CHF	2024 in CHF
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftsertrag)	1	33'865'741	32'319'505
Übrige betriebliche Erträge		1'324'879	1'361'035
Betriebsertrag		35'190'619	33'680'540
Liegenschaftenaufwand	2	-12'028'103	-11'479'975
Bruttoergebnis nach Liegenschaftenaufwand		23'162'516	22'200'565
Dienstleistungsaufwand		-28'877	-79'044
Bruttoergebnis nach Dienstleistungsaufwand		23'133'639	22'121'521
Personalaufwand	3	-6'018'042	-5'767'341
Bruttoergebnis nach Personalaufwand		17'115'596	16'354'180
Übriger betrieblicher Aufwand		-2'440'511	-2'315'182
Abschreibungen auf Sachanlagen	4	-7'183'077	-6'698'543
Betriebsergebnis (EBIT)		7'492'008	7'340'456
Finanzaufwand	5	-6'378'948	-6'965'687
Finanzertrag		28'608	33'512
Ordentliches Ergebnis		1'141'668	408'281
Ausserordentliches Ergebnis	6	197	147'769
Jahresgewinn vor Ertragssteuern		1'141'865	556'050
Ertragssteuern	7	-372'182	-376'128
Jahresgewinn		769'682	179'923

Geldflussrechnung 2025

	2025 in CHF	2024 in CHF
Jahresgewinn	769'682	179'923
Abschreibungen	7'183'077	6'411'423
Einlagen in Erneuerungsfonds	7'180'598	6'807'931
Veränderung Rückstellung latente Steuern	-20'917	119'288
Verzinsung Depositenkasse	188'776	197'023
Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	15'301'217	13'715'589
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	125'528	-182'429
Veränderung übrige kurzfristige Forderungen	-41'296	-147
Veränderung Vorräte	2'458	6'185
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	134'799	411'940
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	235'521	241'455
Veränderung übrige kurzfristiger Verbindlichkeiten	-13'809	-41'148
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	422'531	-80'189
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	16'166'349	14'071'256
Finanzanlagen	207'429	68'300
Mobile Sachanlagen	-138'179	-62'603
Anlagevermögen	-5'722'153	-26'324'428
Entnahme aus Erneuerungsfonds	-4'212'376	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-9'865'280	-26'318'731
Veränderung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-552'000	-4'789'947
Veränderung langfristige Finanzverbindlichkeiten	-8'495'137	24'873'800
Veränderung Leasingverbindlichkeiten	-11'759	-1'295'437
Veränderung Anteilkapital	291'550	471'700
Verzinsung Anteilkapital	-484'393	-488'931
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-9'251'739	18'771'185
Veränderung Fonds flüssige Mittel	-2'950'071	6'523'710
VERÄNDERUNG FONDS FLÜSSIGE MITTEL		
per 1. Januar	10'425'764	3'902'055
per 31. Dezember	7'475'693	10'425'764
Veränderung Fonds flüssige Mittel	-2'950'071	6'523'710

Eigenkapitalnachweis

	Genossenschaftskapital	nicht einbezahltes Genossenschaftskapital	Gewinnreserven	Total
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
Eigenkapital per 01.01.2025 nach Swiss GAAP FER	28'230'450	-80'250	20'761'837	48'912'037
Veränderung Genossenschaftskapital	252'700	38'850		291'550
Jahresgewinn			769'682	769'682
Zins auf Genossenschaftskapital			-484'393	-484'393
Eigenkapital per 31.12.2025 nach Swiss GAAP FER	28'483'150	-41'400	21'047'126	49'488'876

Anhang

Rechnungslegungsgrundsätze

Die Jahresrechnung 2025 des 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 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.

Anlagekategorie	Nutzungsdauer
	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
Photovoltaikanlagen	20 Jahre

Die Aktivierungsuntergrenze liegt bei 1'000 CHF pro Anlage

Die mobilen Sachanlagen werden direkt mit 20%, 25% resp. 40% pro Jahr vom Buchwert abgeschrieben.

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.

Die Photovoltaikanlagen wurden im Berichtsjahr aus den Liegenschaften ausgegliedert und neu den Mobilien Sachanlagen zugeordnet. Die Abschreibung erfolgt neu über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren. Die Vorjahreszahlen wurden nicht angepasst.

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 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 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 Anteilscheinen 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 eine Kündigungsfrist von 3 Monaten gebunden.

Nettoerlös/Ertragsrealisation

Der Nettoerlös beinhaltet Erträge aus der Vermietung der Liegenschaften sowie aus Dienstleistungen. Die Mietzins-erträge 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.

Personalvorsorge

Die berufliche Vorsorge erfolgt durch die Sammelstiftung Vita der Zürich Lebensversicherungs-Gesellschaft AG. Der Deckungsgrad der Vorsorgeeinrichtung beträgt per 31.12.2025 115.0 % (Vorjahr 111.7%). Die verfügbare Arbeitgeberbeitragsreserve über 865'166 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 2025 betrug die Arbeitgeberbeiträge an die berufliche Vorsorge 591'255.80 CHF (Vorjahr 599'596.75 CHF).

Anhang

Weitere Angaben

	31.12.2025 in CHF	31.12.2024 in CHF
Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven		
Anlagewert belastete Liegenschaften	726'641'412	678'110'947
Schuldbriefe lastend auf Liegenschaften	650'236'000	650'236'000
davon im Eigenbesitz	20'080'000	20'080'000
Es handelt sich um Sicherstellungen für verzinsliche Verbindlichkeiten. Es stehen keine Aktiven unter Eigentumsvorbehalt.		
Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Liegenschaften (Gebäudeversicherungswerte)	755'036'302	718'524'302
Betriebseinrichtungen inkl. eigene Fahrzeuge	2'761'343	2'687'743
Total	757'797'645	721'212'045

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 5. Februar 2026 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung beeinträchtigen könnten beziehungsweise offengelegt werden müssten.

Anhang

		2025 in CHF	31.12.2025 in CHF	31.12.2024 in CHF
Zinssatz-Swaps				
Gegenpartei	Laufzeit	Kontraktwert	Marktwert	Marktwert
Zürcher Kantonalbank	24.11.2020–30.12.2050	22'000'000	-1'410'803	-4'060'817
UBS	30.06.2018–30.06.2038	9'000'000	-745'100	-1'171'469
UBS	31.03.2015–31.03.2043	22'000'000	-2'477'138	-4'197'702
		53'000'000	-4'633'041	-9'429'988

			31.12.2025 in CHF	31.12.2024 in CHF
Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen				
Liegenschaft	Laufzeit	Baurechtzins		
Tüffenwies	bis 22.03.2036		62'801	68'274

Der Baurechtsvertrag kann in beiderseitigem Einvernehmen verlängert werden.

			Erstellungskosten der Anlage in CHF	Jährliche Grundgebühr in CHF
Energie-Contracting				
		Ablauf		
			683'600	65'333

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.

Anhang

Erläuterungen zu einzelnen Bilanzpositionen

	31.12.2025 in CHF	31.12.2024 in CHF
A Flüssige Mittel		
Post	7'538	15'963
Bank	7'468'155	10'409'801
	7'475'693	10'425'764
B Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Heiz- und Nebenkosten	1'156'210	1'253'541
Abrechnungskonto Pensionskasse	12'771	0
Abrechnungskonto SVA	18'329	27'455
Abrechnungskonto UVG	8'692	12'616
Diverse Abgrenzungen	0	37'189
	1'196'002	1'330'801
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
Idée coopérative	1'000	0
Beteiligungen		
Vivimus AG	0	2
Darlehen		
Mieterausbauten	749'867	851'079
Darlehen Dritter	3'900	5'400
Darlehen Mitarbeitende	15'805	25'825
Gegenüber nahestehenden Organisationen oder Personen	0	1
Übrige Finanzanlagen		
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	865'166	960'860
	1'685'738	1'893'168

		31.12.2025 in CHF	31.12.2024 in CHF
D	Mobile Sachanlagen		
	Total mobile Sachanlagen	5'826'707	3'643'527
	Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	-3'375'041	-2'735'774
		2'451'667	907'754
E	Immobilien Sachanlagen		
	Gebäude und Grundstücke	700'242'631	651'712'166
	Amortisationen Gebäude	-87'438'144	-81'059'114
	Gebäude im Baurecht	26'398'781	26'398'781
	Heimfallkonto Gebäude	-8'478'142	-8'346'148
	Energieanlagen im Leasing	683'600	683'600
	Amortisationen Energieanlagen im Leasing	-136'720	-113'933
	Sachanlagen im Bau	11'616'483	56'479'795
		642'888'490	645'755'146
F	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
	Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	30'058	24'845
	Abrechnungskonto Pensionskasse	0	3'270
	Abrechnungskonto KTG	3	16'956
	Abrechnungskonto UVGZ	1'202	0
	Förderbeitrag Age-Stiftung	65'823	65'823
		97'085	110'894
G	Passive Rechnungsabgrenzungen		
	Vorausbezahlte Mieten	1'490'236	1'415'136
	Akontozahlungen Heiz-/Nebenkosten	1'558'165	1'456'178
	Steuerabgrenzung	274'445	0
	Diverse Abgrenzungen	13'500	13'500
	Kurzfristige Rückstellungen für Ferien und Überzeit	56'000	85'000
		3'392'346	2'969'814
H	Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
	Depositen	19'827'872	17'744'980
	Kinderanteilscheine	0	0
	Darlehen und Hypotheken	431'375'000	443'099'854
	Anleihen EGW	78'300'000	78'300'000
		529'502'872	539'144'834
I	Rückstellungen		
	Buchwert per 01.01.2025	1'575'193	66'931'198
	Bildung	0	7'180'598
	Verwendung	0	-4'212'376
	Auflösung	-20'918	0
	Buchwert per 31.12.2025	1'554'276	69'878'502
		Latente Ertragssteuern	Erneuerungsfonds
			Total

Anhang

Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Erfolgsrechnung

	31.12.2025 in CHF	31.12.2024 in CHF
1 Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		
Nettomieten	34'165'019	32'538'051
Leerstand	-299'279	-218'546
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Liegenschaftsertrag)	33'865'741	32'319'505
2 Liegenschaftenaufwand		
Unterhalt und Reparaturen	3'480'348	3'230'272
Versicherungen, Abgaben und Gebühren	251'307	249'824
Versorgungsleistungen	581'661	688'851
Mietnebenkosten	464'876	428'310
Einlagen in Erneuerungsfond	7'180'598	6'807'931
Übriger Aufwand	69'314	74'787
Total Liegenschaftsaufwand	12'028'103	11'479'975
3 Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	-5'010'979	-4'917'776
Sozialversicherungen	-1'230'567	-1'147'850
Übriger Personalaufwand	-299'646	-298'578
Verrechnungen Betrieb	523'150	596'863
Total Personalaufwand	-6'018'042	-5'767'341
4 Abschreibungen auf Sachanlagen		
Abschreibungen auf mobile Sachanlagen	-589'292	-302'651
Abschreibungen auf immobile Sachanlagen	-6'593'785	-6'395'891
Total Abschreibungen auf Sachanlagen	-7'183'077	-6'689'543
5 Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen	-5'549'194	-6'256'946
Zinsen Anleihen	-783'850	-657'254
Zinsen Depositen	-286'989	-301'549
Übriger Finanzaufwand	-47'819	-109'330
Finanzaufwandminderung/aktivierte Bauzinsen	288'903	359'391
Total Finanzaufwand	-6'378'948	-6'965'687
6 Ausserordentliches Ergebnis		
Restwertausbuchung Darlehen und Beteiligung an der Vivimus AG	-3	0
Buchgewinn aus Kauf Energie Contracting Anlage	0	135'850
Sanierungsbeitrag für im VJ abgeschlossenes Bauprojekt	200	10'200
Einnahmen aus abgeschlossenen Inkassofällen	0	1'719
Total ausserordentliches Ergebnis	197	147'769
7 Ertragssteuern		
Laufende Ertragssteuern	-393'100	-256'840
Veränderung latente Steuern	20'918	-119'288
Total Ertragssteuern	-372'182	-376'128

Anhang

Sachanlagenspiegel 2024 und 2025

	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
	Grundstücke und Gebäude	Gebäude im Baurecht	Sachanlagen im Bau
Nettobuchwerte 01.01.2025	570'653'052	18'052'633	56'479'795
Anschaffungskosten			
Stand 01.01.2025	651'712'166	26'398'781	56'479'795
Zugänge	50'585'465	0	10'236'764
Reklassifikationen	-2'055'000	0	0
Abgänge	0	0	-55'100'076
Stand 31.12.2025	700'242'631	26'398'781	11'616'483
Kumulierte Abschreibungen			
Stand 01.01.2025	81'059'114	8'346'148	0
Planmässige Abschreibungen	6'439'005	131'994	0
Ausserplanmässige Abschreibungen	0	0	0
Abgänge	-59'975	0	0
Zugänge	0	0	0
Stand 31.12.2025	87'438'144	8'478'142	0
Nettobuchwerte 31.12.2025	612'804'487	17'920'639	11'616'483

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
Energieanlagen im Leasing	Mobile Sachanlagen	Total
569'667	907'754	646'662'901
683'600	3'643'528	738'917'870
0	138'179	60'960'409
0	2'055'000	0
0	-10'000	-55'110'076
683'600	5'826'707	744'768'203
113'933	2'735'774	92'254'969
22'787	349'390	6'943'175
0	239'902	239'902
0	-10'000	-69'975
0	59'975	59'975
136'720	3'375'040	99'428'046
546'880	2'451'667	645'340'157



BERICHT DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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 2025, 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 2025 sowie deren Ertragslage und Geldflüsse für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem Erfordernis von Art. 962a OR.

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.

Sonstiger Sachverhalt

Die Gesellschaft hat für das am 31. Dezember 2025 endende Jahr eine statutarische Jahresrechnung aufgestellt, zu der wir am 9. April 2026 einen an die Generalversammlung der Gesellschaft gerichteten Bericht der Revisionsstelle abgegeben haben.

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, 9. April 2026

BDO AG

Andreas Blattmann
Zugelassener Revisionsexperte

i.V. Raphael Hilbeck
Zugelassener Revisor

IMPRESSUM

Herausgeberin

Siedlungsgenossenschaft Sonnige 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 2026