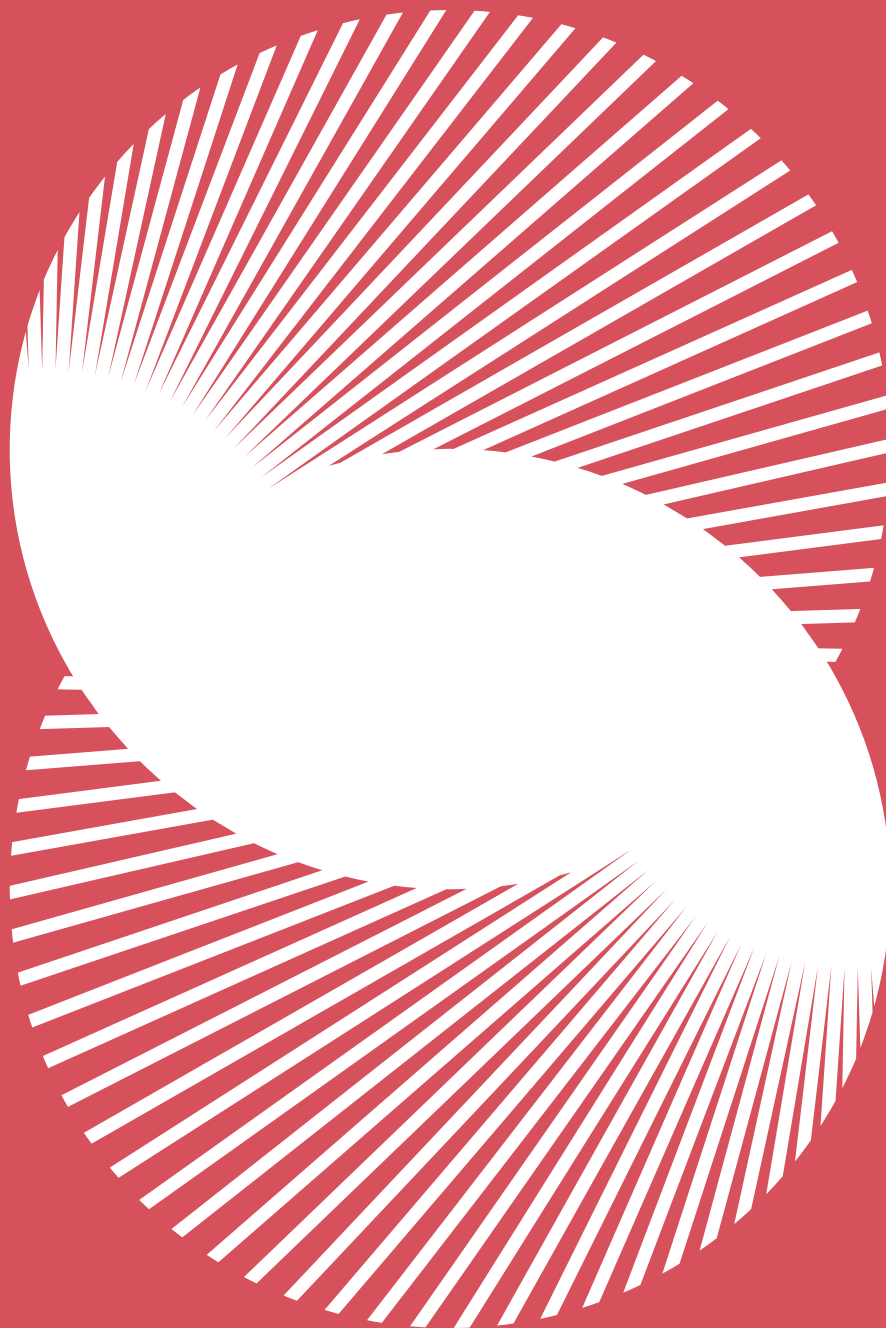


Baugenossenschaft Sonnengarten  
Triemlistrassen 22, 8047 Zürich  
bg-sonnengarten.ch



# Anleiheemission

0,85%-Anleihe Nr. 29 2021-2028



## **Das Wichtigste in Kürze**

### **Gesamtbetrag**

Der definitive Anleihensbetrag wird aufgrund der eingegangenen Offerten im Nachhinein festgelegt. Er beträgt jedoch nicht mehr als 4'500'000 CHF.

### **Ausgabestelle/Kassenschalter**

Baugenossenschaft Sonnengarten, Triemlistrasse 22, 8047 Zürich

### **Zweck**

Mittel- oder längerfristige Refinanzierung der Geschäftstätigkeit der Genossenschaft, jeweils im Rahmen ihres statutarischen Zwecks.

### **Zinssatz:**

0,85 % jährlich, zahlbar je per 15. November

### **Zinstermine**

Erstmals am 15. November 2022

### **Emissionspreis**

101,5 % des Nennwertes

### **Laufzeit**

7 Jahre, vom 16. November 2021 bis 15. November 2028, vorzeitig ordentlich kündbar durch die Genossenschaft per 15. November 2023, siehe «vorzeitige Rückzahlung».

### **Zeichnungsfrist**

Bis 1. November 2021 (Poststempel)

### **Stückelungen**

Nennwerte von je 500 CHF oder 5000 CHF

### **Verbriefung und Titellieferung**

Mittels technischer Globalurkunde; Auslieferung von Einzelurkunden nur auf Beschluss des Vorstands, siehe Ziffer 5 der Anleihensbedingungen.

### **Liberierung**

Am 16. November 2021

### **Endverfall**

Am 15. November 2028

### **Vorzeitige Rückzahlung durch die Genossenschaft**

Gemäss Beschluss des Vorstands mit einer Kündigungsfrist von einem Monat, erstmals am 15. November 2023, insgesamt oder teilweise.

### **Aufstockungsmöglichkeiten**

Jederzeit gemäss Beschluss des Vorstands

### **Rechtliches**

Die Anleihe erfolgt gemäss Art. 5 Abs. 3 lit. b. der Verordnung über die Banken und Sparkassen (SR 952.02).

Unser Emissionsprospekt stellt keinen Prospekt im Sinne des Finanzdienstleistungsgesetzes («FIDLEG») dar. Als ein Schweizer Anleiheangebot ist unsere Anleihe von der Pflicht zur Erstellung und Veröffentlichung eines Prospekts

gemäss FIDLEG befreit, da unser Angebot über einen Zeitraum von 12 Monaten berechnet einen Gesamtwert von 8'000'000 CHF nicht übersteigt (Art. 36 FIDLEG), die Anleihe nicht zum Handel an einem Handelsplatz (Börse oder multilaterales Handelssystem) in der Schweiz zugelassen wird, und da kein solcher Prospekt für oder im Zusammenhang mit dem Angebot der Anleihe erstellt wurde oder wird.

Es erfolgt kein Angebot ausserhalb der Schweiz oder an Personen ausserhalb der Schweiz.

Gemäss den neusten Bestimmungen ist die Jahresrechnung 2020 im vorliegenden Prospekt integriert.



## Die Anleihebedingungen im Einzelnen

### 1. Anleihebetrag und Aufstockung

Die Anleihe wird durch die Baugenossenschaft Sonnengarten, Zürich (hiernach «die BGS»), ausgegeben. Der ausgegebene Betrag richtet sich nach dem Zeichnungseingang. Die Eingabefrist für Zeichnungsscheine läuft am 1. November 2021 (Poststempel) ab. Die BGS behält sich das Recht vor, diese Anleihe jederzeit und ohne Zustimmung der Obligationeninhaber/-innen durch die Ausgabe weiterer Obligationen aufzustocken, die bezüglich Anleihebedingungen, Restlaufzeit und Zinssatz identisch sind. Der ausgegebene Betrag wird aber (auch bei Aufstockung) den Betrag von 4'500'000 CHF nicht übersteigen.

Weiter behält sich die BGS das Recht vor, bei Vollplatzierung der Anleihe die Zeichnungsfrist vorzeitig zu beenden. Sofern es zur Überzeichnung kommt, berücksichtigt sie zuerst die Zeichnungen von Genossenschaftler/-innen und erst danach Zeichnungen von Nicht-Genossenschaftler/-innen, wobei jeweils die Reihenfolge des Eingangs der Zeichnung massgeblich ist. Auch ist die BGS bei Überzeichnung berechtigt, Zeichnungen von Genossenschaftler/-innen und Nicht-Genossenschaftler/-innen zu kürzen und erhaltene Zeichnungsbeiträge zurückzuerstatten.

Die Gesamtheit aller gemäss in diesem Prospekt ausgegebenen Obligationen bilden «die Anleihe». Im Falle einer Aufstockung muss die BGS allfällige Marchzinsen seit dem Liberierungsdatum (16. November 2021) bzw. dem letzten vorangegangenen Coupontermin bis zum Zahlungstermin der Aufstockung finanzieren.

### 2. Zweck

Die Anleihe dient zur mittel- oder längerfristigen Refinanzierung der Geschäftstätigkeiten der BGS, jeweils im Rahmen ihres statutarischen Zwecks.

### 3. Verzinsung

Die Obligationen sind vom 16. November 2021 («Liberierungsdatum») an zum Satz von 0,85 % p.a. (auf der Basis von 12 Monaten x 30 Tage = 360 Tage) verzinslich. Die Zinsen sind gegen Jahrescoupon jeweils am 15. November fällig, erstmals am 15. November 2022. Die Zinszahlungen erfolgen spesenfrei, jedoch unter Abzug der eidgenössischen Verrechnungssteuer.

### 4. Emissionspreis

Die Anleihe wird zu 101,5 % des Nennwertes emittiert.

### 5. Stückelung, Verbriefung und Titellieferung

Die Anleihe ist eingeteilt in Inhaberobligationen von je 500 CHF oder 5000 CHF Nennwert.

Die Obligationen werden durch eine technische Globalurkunde (die «Globalurkunde») für die ganze Dauer der Anleihe verbrieft. Im Umfang ihrer geleisteten Liberierung sind die Obligationeninhaber/-innen Miteigentümer/-innen an der Globalurkunde. Diese bleibt bis zur vollständigen Rückzahlung der Anleihe bei der BGS oder an einem anderen Aufbewahrungsort hinterlegt, der vom Vorstand bestimmt wird.

Die in den Anleihebedingungen verwendeten Begriffe «Obligationen» und «Coupons» gelten sinngemäss auch für die Globalurkunde; alle Miteigentümer/-innen an der Globalurkunde gelten im Umfang ihrer Berechtigung als «Obligationeninhaber/-innen» und «Couponsinhaber/-innen».

Einzelurkunden werden nur auf entsprechenden Beschluss des Vorstandes ausgestellt und ausgeliefert. Die BGS ersetzt gerichtlich kraftlos erklärte sowie entstellte oder beschädigte Obligationen und Coupons gegen Vergütung der entsprechenden Kosten. Dabei müssen entstellte oder beschädigte Obligationen und Coupons zum Austausch zurückgegeben werden.

**6. Rückzahlung**

Die Genossenschaft verpflichtet sich, die Anleihe spätestens am 15. November 2028 zum Nennwert spesenfrei zurückzuzahlen.

Auf Beschluss des Vorstands kann die BGS die Anleihe unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat vollständig oder teilweise vorzeitig zurückzahlen, frühestens jedoch am 15. November 2023 («vorzeitige Rückzahlung»). Im Falle einer Teilrückzahlung werden die davon betroffenen Obligationen ausgelöst.

Überdies hat der Vorstand der BGS das Recht zur ausserordentlichen Kündigung dieser Anleihe unter Wahrung einer Frist von drei Monaten, falls während der Laufzeit neue oder höhere bisherige eidgenössische oder kantonale Steuern eingeführt werden, welche den Anleihebetrag und/oder die Zinsen belasten.

Mit Ausnahme der Rückzahlung gemäss Ziffer 9 («Zahlungsverzug») steht dem/der Obligationeninhaber/-in kein vorzeitiges Kündigungsrecht der Anleihe zu.

Der/Die Obligationeninhaber/-in muss die zur Rückzahlung fälligen Obligationen mit allen dazugehörigen, noch nicht eingelösten Coupons einreichen. Der Betrag fehlender und/oder noch nicht fälliger Coupons wird von der Summe des Kapitalbetrags plus Zinsbetrag abgezogen. Solche Coupons werden jedoch auch bei späterer Vorweisung eingelöst und der Betrag ausbezahlt, sofern die Verjährung noch nicht eingetreten ist. Eine vorzeitige Rückzahlung erfolgt spesenfrei zum Nennwert.

**7. Sicherheiten**

Die Anleihe ist unbesichert.

**8. Negativklausel**

Während der gesamten Laufzeit der Anleihe, jedoch nur bis zu dem Zeitpunkt, an dem sämtliche Kapital- und Zinsbeträge zurückgezahlt sind, verpflichtet sich die BGS, keine andere, zeitlich später eingegangene Anleiheverpflichtung durch Pfandrechte oder sonstige Belastung ihrer gegenwärtigen oder zukünftigen Vermögenswerte einzugehen, ohne die bereits bestehenden Obligationeninhaber/-innen dieser Anleihe gleichzeitig und im gleichen Rang an den gewährten Sicherheiten teilnehmen zu lassen. Diese Bestimmung gilt nicht für die Belastung von Vermögenswerten, welche die BGS zur Sicherung des Kredits zur Finanzierung des Erwerbspreises oder eines Teils davon erworben hat.

**9. Zahlungsverzug**

Falls die BGS mit der Rückzahlung von Kapital oder mit der Zahlung von Zinsen aus dieser Anleihe länger als 60 Tage in Verzug gerät, hat jede/-r Obligationeninhaber/-in das Recht, die Rückzahlung seiner/ihrer Obligationen durch schriftliche Anzeige an die BGS zu verlangen («Mahnung»). Falls die BGS nach erfolgter Mahnung die Rückzahlung von fälligem Kapital und/oder fälligen Zinsen nicht innert 30 Tagen nach Empfang der Mahnung leistet, werden die fälligen und gemahnten Obligationen endgültig zur Zahlung fällig.



**10. Verjährung**

Die Ansprüche aus den Coupons verjähren fünf Jahre, die Ansprüche aus den Obligationen zehn Jahre nach den entsprechenden Fälligkeitsterminen.

**11. Bekanntmachungen und Mitteilungen**

Die Veröffentlichung betreffend diese Anleihe erfolgt in elektronischer Form auf der Website der BGS ([www.bg-sonnengarten.ch](http://www.bg-sonnengarten.ch)). Die vorliegenden Informationen zur Anleiheemission können auch kostenlos in gedruckter Form am Sitz der BGS bezogen werden.

Die BGS kann Mitteilungen an Obligationeninhaber/-innen, welche ihr bekannt sind, auch brieflich oder auf andere geeignete Weise vornehmen; sie ist hierzu jedoch nicht verpflichtet.

**12. Handelbarkeit**

Die BGS beantragt keine Zulassung oder Kotierung der Anleihe an einem Handelsplatz, einer Börse oder einem multilateralen Handelssystem.

**13. Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

Die Obligationen und Coupons dieser Anleihe unterliegen dem schweizerischen Recht. Alle Streitigkeiten zwischen den Obligationeninhaber/-innen und der BGS, zu denen die Obligationen oder Coupons der Anleihe allenfalls Anlass geben, fallen in die Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte des Kantons Zürich. Diese Gerichtsstands-Vereinbarung gilt auch für die Kraftloserklärung abhanden gekommener oder zerstörter Obligationen oder Coupons.

**Angaben über die Genossenschaft**

**14. Allgemeines**

Die BGS mit Sitz in Zürich ist seit dem 7. Februar 1944 im Handelsregister des Kantons Zürich eingetragen. Sie besteht auf unbestimmte Dauer und bezweckt die Vermietung von preiswerten Wohnungen vor allem an ihre Mitglieder. Als gemeinnützige Organisation verfolgt die BGS keine spekulativen Ziele und ist der Kostenmiete verpflichtet. Die BGS erwirbt geeignetes Land, erbaut oder kauft zweckmässige Wohnhäuser und Häusergruppen und sorgt für den zeitgemässen Unterhalt und die Erneuerung der Bauten. Zur Förderung gemeinsamer Ziele und Wahrnehmung gemeinsamer Interessen kann sich die BGS mit zweckverwandten Organisationen verbinden.

Die Mitgliedschaft steht natürlichen und juristischen Personen offen; die Zahl der Mitglieder ist nicht beschränkt. Eine persönliche Haftung oder Nachschusspflicht der Mitglieder ist ausgeschlossen.

Die Organe der Genossenschaft sind die Generalversammlung, der Vorstand und die Revisionsstelle. Beschlüsse, welche die Ausgabe und weitere Eckdaten von Anleiheobligationen betreffen, fallen in die Kompetenz des Vorstandes.

Der Vorstand setzt sich wie folgt zusammen:

Peter Seidler, Präsident

Carmen Moser Nespeca, Vizepräsidentin

Dr. Ariel Sergio Goekmen, Finanzdelegierter

Ueli Degen, Aktuar

Richard Mostert, Mitglied

Kurt Rütsche, Mitglied

Konrad Suter-Gut, Mitglied

Die Revisionsstelle der BGS:  
BDO AG  
Schiffbaustrasse 2  
8031 Zürich

**15. Kapital**

Das Genossenschaftskapital ist eingeteilt in Anteilsscheine zum Nennwert von je 500 CHF, welche auf den Namen des Mitglieds lauten. Es betrug am 31. Dezember 2020 12'765'600 CHF, wovon 11'000 CHF noch nicht einbezahlt waren.

Es bestehen keine verschiedenen Kategorien und demzufolge auch keine mit irgendwelchen Vorrechten ausgestatteten Anteilscheine oder andere Beteiligungspapiere.

**16. Jahresrechnung**

Die letzte Jahresrechnung, erstellt per 31. Dezember 2020, und der diesbezügliche Revisionsbericht sind im Jahresbericht 2020 publiziert und diesen Informationen zur Anleiheemission als Anhang 1 angehängt. Der Jahresbericht kann auch auf der Website ([www.bg-sonnengarten.ch](http://www.bg-sonnengarten.ch)) oder auf der Geschäftsstelle eingesehen werden.

Die Genossenschaft unterliegt dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich («Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützen Wohnbauträger»).

**17. Verzinsung von Anteilsscheinen**

Die Verzinsung der Anteilsscheine ist aufgrund von Art. 859 Abs. 3 OR und Art. 15 der Statuten auf den Richtsatz für variable Hypotheken der Zürcher Kantonalbank beschränkt.

Die Anteilsscheine der Genossenschaft werden seit dem Jahr 2011 zu 2,00% verzinst.

**18. Ausstehende Anleihensobligationen (per 31. Dezember 2020)**

Serie 21, Laufzeit 2015-2022, Zinssatz 1,50%	CHF	2 782 000
Serie 22, Laufzeit 2015-2021, Zinssatz 1,50%	CHF	1 446 000
Serie 23, Laufzeit 2016-2023, Zinssatz 1,25%	CHF	3 623 000
Serie 24, Laufzeit 2017-2024, Zinssatz 1,50%	CHF	3 821 000
Serie 25, Laufzeit 2018-2024, Zinssatz 1,50%	CHF	1 807 500
Serie 26, Laufzeit 2018-2025, Zinssatz 1,50%	CHF	2 168 500
Serie 27, Laufzeit 2019-2026, Zinssatz 1,50%	CHF	2 896 500
Serie 28, Laufzeit 2020-2027, Zinssatz 1,15%	CHF	3 424 000
<b>Total ausstehende Anleihensobligationen</b>	<b>CHF</b>	<b>21 968 500</b>

**19. Beschluss über die Ausgabe der 0,85%-Obligationenanleihe 2021-2028**

Der Vorstand der BGS hat die Ausgabe dieser Anleihe an seiner Sitzung vom 7. September 2021 zu den Bedingungen beschlossen, die in diesem Prospekt aufgeführt sind.

Zürich, 15. September 2021

Für die Baugenossenschaft Sonnengarten:

sig. Dr. A. S. Goekmen  
Finanzdelegierter

sig. C. Kaufmann  
Geschäftsführerin

# Bericht zum Geschäftsverlauf und zur Zukunft

## Auszug Jahresrechnung 2020

### Allgemein

Die BGS durchlebt ein intensives Geschäftsjahr, das von organisatorischen Herausforderungen und Veränderungen geprägt ist. Sie ist vorbereitet, als die Corona-Pandemie die Schweiz im März erreicht; auf den weiteren Geschäftsverlauf hat sie keinen wesentlichen Einfluss. Der langjährige Geschäftsführer geht nach 20 Jahren in Pension; eine neue, dreiköpfige Geschäftsleitung übernimmt seine und neue Aufgaben. Wegen der Reduktion des Referenzzinssatzes kalkuliert auch die BGS die Mieten neu und macht wo nötig Mietzinsanpassungen. Der Architekturwettbewerb Grünwald ist weiterhin durch zwei hängige Rechtsverfahren blockiert. Die Planung des Ersatzneubaus Villy kommt zügig voran; Ende Jahr ist das Vorprojekt abgeschlossen. Zwei Siedlungen werden energetisch saniert. Insgesamt ist die BGS gut aufgestellt und schliesst das Geschäftsjahr wiederum mit erfreulichen Zahlen ab.

### Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die BGS beschäftigt im Berichtsjahr 18 hauptamtliche Mitarbeitende, wovon 3 Lernende. Zusätzlich arbeiten 5 nebenamtliche Mitarbeitende bei der BGS. Insgesamt teilen sich 26 Mitarbeitende 1454 Stellenprozente.

### Risikobeurteilung

Geschäftsleitung und Vorstand überprüfen die wesentlichen Risiken periodisch und treffen notwendige Massnahmen. Die Risiken sind schriftlich dokumentiert und werden durch den Gesamtvorstand beurteilt und überwacht. Die diesjährige Beurteilung ergibt, dass aktuell keine grösseren Risiken bestehen. Der IKS-Verantwortliche des Vorstandes überprüft die möglichen Risiken aufgrund des Kontrollplans des internen Kontrollsystems (IKS) jährlich. Er bestätigt, dass die Prozesse gut dokumentiert und nachvollziehbar sind. Er identifiziert keine wesentlichen Schwachstellen.

### Vermietungslage

Auch im Berichtsjahr beziehen sich die Leerstände auf die Sanierungsdauer der Wohnungen bei Mieterwechseln. In aller Regel beanspruchen diese einen halben Monat. Grundsätzlich sind alle Wohnungen voll vermietet. Ausnahme bilden sechs 4,5-Zimmer-Wohnungen in Geroldswil. Nach der Sanierung der Siedlung kann die Neuvermietung wieder in Angriff genommen werden. Grössere Leerstände betreffen die Tiefgaragenplätze im Rütihof und Geroldswil. Alle anderen Parkplätze und Tiefgaragenplätze sind vermietet.

### Bauprojekte und Entwicklung der Baugenossenschaft

Für die Umsetzung des Ersatzneubaus Villy im Goldacker finden monatlich Bauherrensitzungen mit der Baukommission, Geschäftsleitung und den beteiligten Planungsteams statt. Das Vorprojekt liegt termingerecht auf Jahresende vor. Die beiden umfangreichen energetischen Sanierungen in Dietikon und Geroldswil können bauseitig bis Ende Jahr grösstenteils abgeschlossen werden. Im Liegenschaften-Portfolio ruht weiterhin eine Landparzelle in Schlieren/Unterengstringen, welche die BGS in den nächsten Jahren überbauen kann.

### Aussergewöhnliche Ereignisse

Der Finanzierungsbedarf der BGS für das kommende Jahr ist durch den Cashflow und die guten Kreditrahmenverträge weiterhin gesichert. Bis auf eine Libor-Hypothek sind alle anderen Hypotheken auf längere Zeit angelegt. Aussergewöhnliche Ereignisse oder Rechtsstreitigkeiten sind im Berichtsjahr keine zu verzeichnen.



## Bilanz per 31. Dezember 2020

Aktiven	2020 (TCHF)	2019 (TCHF)
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Flüssige Mittel</b>		
Kasse	3.97	5.39
Postcheckkonto	129.74	16.68
Bankguthaben	3 054.85	1 240.82
<b>Total flüssige Mittel</b>	<b>3 188.55</b>	<b>1 262.90</b>
<b>Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen</b>		
Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen Dritte	6.89	5.59
Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen an Genossenschafter/-innen	42.98	51.89
Delkredere	-10.80	-14.30
<b>Total Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen</b>	<b>39.07</b>	<b>43.19</b>
<b>Übrige kurzfristige Forderungen</b>		
Sonstige kurzfristige Forderungen	72.99	24.00
Verrechnungssteuer	0.07	0.07
Sozialversicherungen	3.61	—
<b>Total übrige kurzfristige Forderungen</b>	<b>76.67</b>	<b>24.07</b>
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Heiz- und Nebenkosten	850.70	1 005.27
Transitorische Aktiven	696.90	266.24
<b>Total aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>1 547.60</b>	<b>1 271.52</b>
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>4 851.89</b>	<b>2 601.67</b>
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Finanzanlagen</b>		
Wertschriften	0.003	0.003
<b>Total Finanzanlagen</b>	<b>0.003</b>	<b>0.003</b>
<b>Sachanlagen</b>		
Gebäude auf eigenem Land	200 603.89	200 511.50
Amortisationskonto	-32 535.32	-30 068.04
Gebäude auf Baurechtsland	120 960.69	120 956.53
Heimfallkonto	-24 170.72	-23 052.78
Unbebautes Land	1 317.27	1 317.27
Baukonti	5 356.49	937.50
Mobile Sachanlagen	38.48	19.70
<b>Total Sachanlagen</b>	<b>271 570.78</b>	<b>270 621.68</b>
<b>Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital</b>		
Nicht einbezahltes Anteilscheinkapital	11.00	20.50
<b>Total nicht einbezahltes Anteilscheinkapital</b>	<b>11.00</b>	<b>20.50</b>
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>271 581.78</b>	<b>270 642.19</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>276 433.67</b>	<b>273 243.85</b>

<b>Passiven</b>	<b>2020 (TCHF)</b>	<b>2019 (TCHF)</b>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	2 205.55	952.96
<b>Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen</b>	<b>2 205.55</b>	<b>952.96</b>
<b>Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Innerhalb eines Jahres fällige Hypothekarraten	824.40	823.15
Innerhalb eines Jahres fällige Anleihen	1 446.00	3 728.00
<b>Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>2 270.40</b>	<b>4 551.15</b>
<b>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Verrechnungssteuer	2.38	2.27
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	8.72	10.33
Innerhalb eines Jahres fällige Darlehensraten	—	139.23
<b>Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>11.11</b>	<b>151.83</b>
<b>Passive Rechnungsabgrenzungen</b>		
Transitorische Passiven	444.66	222.74
Vorausbezahlte Mieten	1 405.24	1 226.99
Akonto Heizung	1 273.66	1 185.27
Rückstellung Betriebskosten Dietikon	26.87	28.39
Marchzinsen auf Anleihen	144.83	146.85
<b>Total passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>3 295.27</b>	<b>2 810.23</b>
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>7 782.33</b>	<b>8 466.17</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Darlehenskasse	6 006.14	5 915.68
Anleihen	20 522.50	18 559.50
Hypotheken	166 289.55	167 113.95
<b>Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>192 818.18</b>	<b>191 589.13</b>
<b>Übrige langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Unverzinsliche Darlehen	1 135.67	1 456.18
<b>Total übrige langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>1 135.67</b>	<b>1 456.18</b>
<b>Rückstellungen</b>		
Erneuerungsfonds	48 000.43	46 403.74
Übrige Fonds	484.00	484.00
Rückstellungen	1 223.23	1 223.23
<b>Total Rückstellungen</b>	<b>49 707.66</b>	<b>48 110.98</b>
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>	<b>243 661.52</b>	<b>241 156.29</b>

<b>Passiven</b>	<b>2020 (TCHF)</b>	<b>2019 (TCHF)</b>
<b>Eigenkapital</b>		
<b>Anteilscheinkapital</b>		
Anteilscheinkapital	12 765.60	12 740.85
<b>Total Anteilscheinkapital</b>	<b>12 765.60</b>	<b>12 740.85</b>
<b>Reserven und Jahreserfolg</b>		
Gesetzliche Gewinnreserven	1 258.00	1 146.00
Freiwillige Gewinnreserven	9 328.00	7 478.00
Gewinnvortrag	39.97	24.30
Jahreserfolg	1 598.26	2 232.24
<b>Total Reserven und Jahreserfolg</b>	<b>12 224.23</b>	<b>10 880.54</b>
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>24 989.83</b>	<b>23 621.39</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>276 433.67</b>	<b>273 243.85</b>

## Erfolgsrechnung 1. Januar bis 31. Dezember 2020

<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>2020 (TCHF)</b>	<b>2019 (TCHF)</b>
<b>Nettoerlös aus Lieferungen u. Leistungen</b>		
Mietzinserträge	18 268.92	18 895.50
Mietzinszuschüsse	1.58	1.58
Leerstände	-367.39	-354.53
Mietzinsverluste	-2.43	-6.37
Mieterverrechnungen	363.83	373.35
Übrige Erträge	54.38	59.49
<b>Total Nettoerlös aus Lieferungen u. Leistungen</b>	<b>18 318.89</b>	<b>18 969.38</b>
<b>Liegenschaftenaufwand</b>		
Unterhalt/Reparaturen	3 463.18	2 968.41
Mietaufwand, Strom Betriebsräume	55.16	56.91
Materialaufwand Betrieb	29.77	33.80
Abgaben und Gebühren Betrieb	2.75	2.99
Baurechtszins	1 301.64	1 301.64
Pachtzinsen	27.99	27.99
Versicherungen	58.12	57.69
Abgaben und Gebühren	945.56	873.17
Nebenkosten zu Lasten BGS	12.03	9.64
Vermietungsaufwand	2.57	4.37
Einlage Erneuerungsfonds	1 645.09	1 830.28
<b>Total Liegenschaftenaufwand</b>	<b>7 543.87</b>	<b>7 166.90</b>
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>10 775.03</b>	<b>11 802.48</b>
<b>Personalaufwand</b>		
Personalaufwand Betrieb		
Löhne Betrieb	599.05	589.19
Sozialversicherungsaufwand Betrieb	106.90	111.00
Übriger Personalaufwand Betrieb	11.67	14.37
Total Personalaufwand Betrieb	717.62	714.56
Personalaufwand Verwaltung		
Löhne Verwaltung	915.00	700.04
Sozialversicherungsaufwand Verwaltung	233.79	169.60
Übriger Personalaufwand Verwaltung	134.74	66.71
Total Personalaufwand Verwaltung	1 283.53	936.35
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>2 001.15</b>	<b>1 650.91</b>
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>		
Büro- und Beratungsaufwand	431.10	680.17
Honorar Revisionsstelle	30.55	28.54
Entschädigung Vorstand	96.50	96.50
Übriger betrieblicher Aufwand	176.61	209.46
<b>Total übriger betrieblicher Aufwand</b>	<b>734.76</b>	<b>1 014.67</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern u. Abschreibungen</b>	<b>8 039.11</b>	<b>9 136.90</b>

<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>2020 (TCHF)</b>	<b>2019 (TCHF)</b>
<b>Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens</b>		
Abschreibungen mobile Sachanlagen	24.63	10.60
Einlage Amortisationsfonds	2 467.28	2 466.36
Einlage Heimfallfonds	1 117.94	1 117.94
<b>Total Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens</b>	<b>3 609.86</b>	<b>3 594.90</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>4 429.26</b>	<b>5 542.01</b>
<b>Finanzaufwand</b>		
Zinsaufwand Hypotheken	2 071.94	2 364.32
Zinsaufwand Anleihen	322.91	324.80
Zinsaufwand Darlehenskasse	15.08	15.14
Agio auf ausgegebenen Anleihen	-39.04	-31.79
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>2 370.88</b>	<b>2 672.46</b>
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>	<b>2 058.38</b>	<b>2 869.55</b>
<b>Ausserordentlicher und betriebsfremder Aufwand u. Ertrag</b>		
Betriebsfremder Ertrag	-4.00	-4.00
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand	0.00	0.11
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag	-1.16	-0.97
<b>Total ausserordentlicher u. betriebsfremder Aufwand und Ertrag</b>	<b>-5.16</b>	<b>-4.87</b>
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>2 063.54</b>	<b>2 874.41</b>
<b>Direkte Steuern</b>		
Direkte Steuern	465.28	642.17
<b>Total direkte Steuern</b>	<b>465.28</b>	<b>642.17</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>1 598.26</b>	<b>2 232.24</b>

## Antrag des Vorstandes für die Gewinnverwendung 2020

	<u>2020 (CHF)</u>	<u>2019 (CHF)</u>
Gewinnvortrag	39 966	24 297
Jahresgewinn	1 598 260	2 232 241
<b>Total zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>1 638 226</b>	<b>2 256 538</b>
Verzinsung des Anteilscheinkapitals zu 2,0%	254 367	254 572
Einlage in die gesetzliche Gewinnreserve (5% des Gewinnes)	80 000	112 000
Einlage in die freiwillige Gewinnreserve	1 250 000	1 850 000
Vortrag auf neue Rechnung	53 859	39 966
<b>Kontrolltotal wie oben</b>	<b>1 638 226</b>	<b>2 256 538</b>

# Anhang zur Jahresrechnung

## 1. Grundlagen der Jahresrechnung

Die BGS hat die vorliegende Jahresrechnung gemäss den Artikeln über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechtes (Art. 957 bis 962) erstellt. Sie erfüllt die Anforderungen des schweizerischen Rechnungslegungsrechts.

Zusätzlich berücksichtigt die BGS die Vorschriften des Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger sowie der Statuten der Baugenossenschaft Sonnengarten.

### Bewertungsgrundsätze

Die BGS weist die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die kurzfristigen Forderungen zu Nominalwerten aus. Gefährdete Forderungen sind wertberichtigt.

Die Finanzanlagen sind Pro-memoria-Posten.

### Liegenschaften

Die BGS bewertet die Liegenschaften als Gruppe auf der Stufe Etappe, da die einzelnen Gebäude einer Etappe aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst sind.

Die BGS weist das Anlagevermögen zu Anschaffungskosten aus und schreibt es wie folgt ab:

- Gebäude auf eigenem Land 1,0% linear
- Gebäude auf Land im Baurecht 0,5% gemäss städtischen Baurechtsverträgen  
1,1% gemäss Baurechtsverträgen mit dem BWO\*  
1,0% gemäss privaten Baurechtsverträgen
- Mobiliar, Werkzeug, Maschinen 40,0% degressiv
- Fahrzeuge 30,0% degressiv

\*BWO = Bundesamt für Wohnungswesen

Gemäss den Bestimmungen der Stadt Zürich öffnet die BGS pro Etappe einen Erneuerungsfond, um Grossrenovationen zu finanzieren.

## 2. Erläuterungen zu Positionen der Bilanz

	<u>2020 (CHF)</u>	<u>2019 (CHF)</u>
<b>Finanzanlagen</b>		
Anteilschein Corperaciun Gigiosch	1	1
Anteilschein Genossenschaft Hallenbad		
Altstetten	1	1
Altstetten Anteilschein Hypothekarbürgschafts-		
Genossenschaft	1	1
<b>Total Finanzanlagen</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

	2020 (CHF)	2019 (CHF)
<b>Baukonti</b>		
Neubau Villy	2 083 193	726 413
Energetische Sanierung Dietikon	1 177 815	145 935
Fassadensanierung Geroldswil	1 916 946	65 156
Baukonti Diverse	178 540	
<b>Total Baukonti</b>	<b>5 356 494</b>	<b>937 504</b>
<b>Mobile Sachanlagen</b>		
Betriebsmobiliar und -maschinen	9 656	7 902
Büromobiliar und -maschinen	23 892	4 700
Fahrzeuge	4 930	7 100
<b>Total mobile Sachanlagen</b>	<b>38 478</b>	<b>19 702</b>
<b>Total Darlehenskasse</b>	<b>6 006 136</b>	<b>5 915 684</b>

Die BGS bilanziert die Darlehenskasse unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten, 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.

<b>Anleihen</b>		
Serie 20, Laufzeit 2014–2020, Zinssatz 1,50 %		3 728 000
Serie 21, Laufzeit 2015–2022, Zinssatz 1,50 %	2 782 000	2 797 000
Serie 22, Laufzeit 2015–2021, Zinssatz 1,50 %	1 446 000	1 446 000
Serie 23, Laufzeit 2016–2023, Zinssatz 1,25 %	3 623 000	3 623 000
Serie 24, Laufzeit 2017–2024, Zinssatz 1,50 %	3 821 000	3 821 000
Serie 25, Laufzeit 2018–2024, Zinssatz 1,50 %	1 807 500	1 807 500
Serie 26, Laufzeit 2018–2025, Zinssatz 1,50 %	2 168 500	2 168 500
Serie 27, Laufzeit 2019–2026, Zinssatz 1,50 %	2 896 500	2 896 500
Serie 28, Laufzeit 2020–2027, Zinssatz 1,15 %	3 424 000	0
<b>Total Anleihen</b>	<b>21 968 500</b>	<b>22 287 500</b>
<b>Hypotheken und verzinsliche Darlehen</b>		
Hypotheken ZKB	38 370 000	38 710 000
Hypotheken CS	89 800 000	89 800 000
Hypotheken PKZH	23 666 000	23 898 500
Hypotheken BVK	11 000 000	11 000 000
Hypotheken BWO	3 453 547	3 705 450
<b>Total Hypotheken und verzinsliche Darlehen</b>	<b>166 289 547</b>	<b>167 113 950</b>
<b>Fälligkeit der langfristig verzinslichen Verbindlichkeiten</b>		
Fällig innerhalb 1 bis 5 Jahren	84 710 000	97 060 000
Fällig nach 5 Jahren	81 579 547	70 053 950
<b>Total</b>	<b>166 289 547</b>	<b>167 113 950</b>



	<b>2020 (CHF)</b>	<b>2019 (CHF)</b>
<b>Unverzinsliche Darlehen</b>		
Darlehen Stadt Zürich	1 135 672	1 416 022
Darlehen Kanton Zürich	0	40 160
<b>Total unverzinsliche Darlehen</b>	<b>1 135 672</b>	<b>1 456 182</b>
<b>Eigenkapital</b>		
<b>Anteilscheinkapital</b>	<b>12 765 600</b>	<b>12 740 850</b>

Verzinsung gem. Statuten Art. 15, Ziff. 1

Das Anteilkapital darf nur verzinst werden, wenn das Rechnungsergebnis dies gestattet und die gesetzlich und statutarisch vorgeschriebenen Fondseinlagen und Abschreibungen vorgenommen worden sind.

Rückzahlung des einbezahlten Anteilscheinkapitals gem. Statuten. Art. 16, Ziff. 1–5

1. Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.
2. Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 10 und 11 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden. Die Rückzahlung von Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach Weisung des bisherigen Mitglieds zu seinen Gunsten entweder an eine Wohnbaugenossenschaft, bei der es nun eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, oder an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge oder nach Erreichen des Rentenalters an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen.
3. Die Rückzahlung erfolgt zum Nennwert frühestens mit der Mieterschlussrechnung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt.
4. Die Verzinsung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes durch die nächste ordentliche Generalversammlung, jedoch nie vor dem Vorliegen der definitiven Schlussabrechnung eines allenfalls beendeten Mietverhältnisses.
5. Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

### 3. Erläuterungen zu ausserordentlichen und betriebsfremden Positionen der Erfolgsrechnung

Keine

### 4. Verbindlichkeit gegenüber der Pensionskasse Stadt Zürich

	2020 (CHF)	2019 (CHF)
Beitragsrechnung Dezember: im Januar des Folgejahres bezahlt	4 886	16 099

### 5. Sonstige Angaben

Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verwendeten Aktiven zu Anschaffungswerten	322 881 851	322 785 296
Brandversicherungswerte der Sachanlagen	380 079 383	384 246 016

### Verpflichtungen aus Baurechtsverträgen

Stadt Zürich	Laufzeit	aktueller Baurechtszins
Altstetterstrasse 188	2029	9 638
Hagenbuchrain, Kataster-Nr. 6632	2065	71 522
Hagenbuchrain, Kataster-Nr. 6649	2065	12 471
Erben Geering		
Rütihof 1, Zürich Höngg	2082	82 500
Rütihof 2 (A1/2/B1), Zürich Höngg	2094	417 900
Rütihof 3 (B2/C/D), Zürich Höngg	2096	552 452
BWO		
Riedhof, Zürich Höngg	2072	98 917
Bodenstrasse, Weiningen	2074	19 770
Fahrweidstrasse, Fahrweid	2074	36 473

Gemäss den Baurechtsverträgen mit der Stadt Zürich werden die Baurechtszinsen alle fünf Jahre überprüft.

## Langfristige Contracting-Verträge EWZ

Siedlung	Laufzeit	Grundgebühr p.a.
Triemli	31.12.2041	258 480
Riedhof	30.09.2051	45 000
Rütihof 1	01.10.2051	31 176
Rütihof 2	30.09.2052	166 752

	2020 (CHF)	2019 (CHF)
<b>Vorstands- und Baumentschädigungen</b>		
Vorstandshonorare	96 500	96 502
Baukommissionsentschädigung	119 000	

Durch den Start vom Projekt Villy hatte der Vorstand zusätzliche Bausitzungen im Jahr 2020.

### Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung

Der Vorstand bespricht an seiner Sitzung vom 1. Dezember 2020 das Risikoprofil der Genossenschaft aufgrund eines schriftlichen Berichts und beschliesst die erforderlichen Massnahmen für die Risiken, die er als wesentlich beurteilt.

	2020	2019
<b>Mitarbeitende</b>		
Anzahl Vollzeitstellen	14,5	16,1
Anzahl Mitarbeitende	26	24

	2020 (CHF)	2019 (CHF)
<b>Honorar Revisionsstelle</b>		
Total Honorar Revisionsstelle	29 300	28 540
Andere Dienstleistungen	1 249	

## 6. Eventualverbindlichkeiten

Per Bilanzstichtag bestehen keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten.

## 7. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand am 16. Februar 2021 sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2020 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

## Geldflussrechnung

	2020 (TCHF)	2019 (TCHF)
<b>Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresergebnis	1 598	2 232
+ Abschreibungen Liegenschaften	3 585	3 584
+ Abschreibungen übriges Anlagevermögen	25	11
+ Einlage Erneuerungsfonds	1 645	1 830
<b>= Cashflow</b>	<b>6 853</b>	<b>7 657</b>
± Veränderung kurzfristige Forderungen	-49	-1
± Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung	-276	-251
± Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	1 251	-238
± Veränderung passive Rechnungsabgrenzung	485	-600
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>	<b>8 265</b>	<b>6 567</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
- Investitionen in Liegenschaften/Baukonti	-4 516	-595
- Investitionen in mobile Sachanlagen	-43	
- Entnahme Erneuerungsfonds	-48	-90
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-4 607</b>	<b>-685</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
± Veränderung Darlehenskasse	90	-423
± Veränderung Anleihen	-319	278
± Veränderung Hypotheken	-823	-14 827
± Veränderung unverzinsliche Darlehen	-459	-148
± Veränderung Anteilscheinkapital	34	-56
- Verzinsung Anteilscheinkapital	-255	-251
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1 732</b>	<b>-15 427</b>
Veränderung flüssige Mittel	1 926	-9 545
<b>Nachweis</b>		
Flüssige Mittel per 1. Jan.	1 263	10 808
Flüssige Mittel per 31. Dez.	3 189	1 263
<b>Veränderung flüssige Mittel</b>	<b>1 926</b>	<b>-9 545</b>

Die Geldflussrechnung zeigt die Veränderung der flüssigen Mittel gegenüber dem Vorjahr anhand der Geldflüsse aus der Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit.

**Cashflow**

Der Cashflow beträgt 6,853 Mio. CHF und liegt damit 804 TCHF unter dem Vorjahreswert von 7,657 Mio. CHF. Diese Veränderung ist grösstenteils durch die tieferen Mietzinseinnahmen als Konsequenz der Mietzinssenkungen per Mai 2020 erklärbar.

**Geschäftstätigkeit**

Der Geldfluss aus der Geschäftstätigkeit ist mit 8,3 Mio. CHF über dem Vorjahr (6,6 Mio. CHF). Die aufgelaufenen Rechnungen für die Sanierungen Geroldswil und Dietikon spiegeln sich in den kurzfristigen Verbindlichkeiten wieder.

**Investitionstätigkeit**

Der Geldfluss aus der Investitionstätigkeit (4,6 Mio. CHF) weist die getätigten Investitionen der verschiedenen Sanierungsprojekte aus.

**Finanzierungstätigkeit**

Für das Jahr 2020 verzeichnet die BGS einen Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit von 1,7 Mio. CHF. Die Ausgabe einer neuen, kleineren Anleihe wirkt sich mit 319 TCHF aus. Die BGS erneuert auslaufende Hypotheken im gleichen Umfang und bezahlt die Pflichtamortisationen zurück.

**Flüssige Mittel**

Per Saldo nehmen die flüssigen Mittel gegenüber dem Vorjahr um 1,9 Mio. CHF zu. Der Bestand der flüssigen Mittel beträgt per Bilanzstichtag 3,2 Mio. CHF.

**Mehrjahresvergleich**

Über die letzten fünf Jahre hat die BGS 39 Mio. CHF in die Liegenschaften investiert. Die Cashflows summieren sich über die letzten fünf Jahre auf 37 Mio. CHF; die BGS hat ihre Investitionen vorwiegend durch dem Cashflow finanziert.

## Hypothekendarlehen

	<b>Stand am 1.1.2020</b>	<b>Veränderung 2020</b>	<b>Amortisation gesamt</b>
<b>Hypotheken im 1. Rang</b>			
1. Hyp. PK Stadt Zürich (diverse Überführungen)	3 114 000	—	-486 000
1. Hyp. PK Stadt Zürich (Renovation Wydäcker 1)	865 000	—	-135 000
1. Hyp. PK Stadt Zürich (Renovation Wydäcker 2)	865 000	—	-135 000
1. Hyp. PK Stadt Zürich (Renovation Wydäcker 3)	865 000	—	-135 000
1. Hyp. ZKB (Renovation Wydäcker 2)	4 965 000	—	—
1. Hyp. ZKB (Hagenbuchrain)	14 100 000	-90 000	-2 990 000
1. Hyp. ZKB (Riedhof)	2 320 000	-45 000	-225 000
1. Hyp. ZKB (Rütihof 3)	6 285 000	-205 000	-820 000
1. Hyp. ZKB (Rütihof 3)	6 900 000	—	—
1. Hyp. Kant. Beamtenversicherungskasse (diverse)	11 000 000	—	—
1. Hyp. Credit Suisse (Triemli)	1 500 000	—	—
1. Hyp. Credit Suisse (Rütihof 2)	3 100 000	—	—
1. Hyp. Credit Suisse (Rütihof 3)	5 200 000	—	—
1. Hyp. Credit Suisse (Neubau Triemli)	56 000 000	—	-4 000 000
1. Hyp. Credit Suisse (Dietikon)	10 000 000	—	—
1. Hyp. Credit Suisse (Geroldswil)	14 000 000	—	-10 000 000
Hyp. Bundesamt für Wohnungswesen (Riedhof)	3 004 678	-193 386	-1 007 862
Hyp. Bundesamt für Wohnungswesen (Weiningen)	298 002	-17 936	-93 269
Hyp. Bundesamt für Wohnungswesen (Fahrweid)	653 418	-39 327	-204 508
2. Hyp. PK Stadt Zürich (Renovation Goldacker 2)	47 000	-1 500	-221 500
2. Hyp. PK Stadt Zürich (Renovation Goldacker 3)	438 000	-11 000	-1 362 000
2. Hyp. PK Stadt Zürich (Subvention Rütihof 2)	601 500	-9 500	-599 000
2. Hyp. PK Stadt Zürich (Rütihof 3)	10 458 000	-126 000	-1 764 000
2. Hyp. PK Stadt Zürich (Renovation Goldacker 2)	1 958 500	-24 500	-465 500
2. Hyp. PK Stadt Zürich (Subvention Rütihof 2)	4 920 000	-60 000	-1 020 000
2. Hyp. ZKB (Renovation Wydäcker 1)	4 480 000	—	—
<b>Total Hypotheken</b>	<b>167 937 098</b>	<b>-823 148</b>	<b>-25 663 640</b>
<b>Darlehen</b>			
Darlehen Stadt Zürich (Subvention Rütihof 1)	202 875	—	-67 625
Darlehen Stadt Zürich (Subvention Goldacker 2)	59 500	—	-42 500
Darlehen Stadt Zürich (Subvention Rütihof 2)	1 153 647	-280 350	-736 223
Darlehen Kanton Zürich (Rütihof 2)	179 390	-179 390	-1 252 995
Darlehen Kanton Zürich (Goldacker 2 und 3)	—	—	-145 730
<b>Total Darlehen</b>	<b>1 595 412</b>	<b>-459 740</b>	<b>-2 245 073</b>
<b>Total Hypotheken und Darlehen</b>	<b>169 532 510</b>	<b>-1 282 888</b>	<b>-27 908 713</b>

**Stand am  
31.12.2020**

---

3 114 000  
865 000  
865 000  
865 000  
4 965 000  
14 010 000  
2 275 000  
6 080 000  
6 900 000  
11 000 000  
1 500 000  
3 100 000  
5 200 000  
56 000 000  
10 000 000  
14 000 000  
2 811 292  
280 067  
614 019  
45 500  
427 000  
591 500  
10 332 000  
1 933 500  
4 860 000  
4 480 000  
**167 113 950**

---

202 875  
59 500  
873 297

—

—

**1 135 672**

---

**168 249 622**

---

# Bericht der Revisionsstelle



Tel. 044 444 35 55  
Fax 044 444 35 35  
www.bdo.ch

BDO AG  
Schiffbaustrasse 2  
8031 Zürich

## BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der Baugenossenschaft Sonnengarten, Zürich

### Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Baugenossenschaft Sonnengarten bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang (Seiten 29 bis 40) für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

#### Verantwortung der Verwaltung

Die Verwaltung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist die Verwaltung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

#### Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

#### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

#### Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben der Verwaltung ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.





Tel. 044 444 35 55  
Fax 044 444 35 35  
www.bdo.ch

BDO AG  
Schiffbaustrasse 2  
8031 Zürich

Zürich, 23. März 2021

BDO AG

Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte

Monica González del Campo

Leitende Revisorin

Zugelassene Revisionsexpertin





Baugenossenschaft  
Sonnengarten

# Zeichnungsschein

Für

Vorname+Name: \_\_\_\_\_

Strasse: \_\_\_\_\_

PLZ Ort \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_

Telefon (G/P): \_\_\_\_\_

Gestützt auf den Emissionsprospekt («Prospekt») vom September 2021 über die 0,85 %-Anleihe Serie 29 der Baugenossenschaft Sonnengarten, Zürich («Anleihe») und nach vollständiger Kenntnisnahme der Informationen zur Anleiheemission zeichne ich:

\_\_\_\_\_ (Anzahl)      Obligationen im Nennwert von je 500 CHF      CHF \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (Anzahl)      Obligationen im Nennwert von je 5000 CHF      CHF \_\_\_\_\_

total      CHF \_\_\_\_\_

Ich verpflichte mich, folgenden Gesamtbetrag per Valuta Liberierungsdatum 16. November 2021 einzubezahlen:

Total gezeichnete Obligationen      CHF \_\_\_\_\_

plus Agio von 1,5 %      CHF \_\_\_\_\_

zum Emissionspreis von 101,5 % des Nennwertes      **total**      **CHF** \_\_\_\_\_

## Meine Kontoangaben

(für Belastungen, Gutschriften der Zinsen oder Rückzahlung des Kapitals)

- mein bestehendes Konto bei der Darlehenskasse der BGS
- ein neu zu eröffnendes Konto bei der Darlehenskasse der BGS (gilt nur für Genossenschaftler/-innen der BGS)
- mein Bank- oder Postkonto. Bitte IBAN bzw. Kontonummer und Bankverbindung angeben:

CHF \_\_\_\_\_

Die Gültigkeit dieses Zeichnungsscheins ist bis zum 16. November 2021 befristet.  
Die Eingabefrist läuft am 1. November 2021 (Poststempel) ab.

Triemlistrasse 22  
8047 Zürich  
bg-sonnengarten.ch

Ort und Datum: \_\_\_\_\_ Rechtsgültige Unterschrift: \_\_\_\_\_



