



KBT REVISIONS AG

**Bericht der Revisionsstelle
zur eingeschränkten Revision**

Jahresrechnung 2023

Verein Wohnheime im Seefeld, Zürich



KBT REVISIONS AG

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Mitgliederversammlung des

Vereins Wohnheime im Seefeld, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung, Geldflussrechnung, Rechnung über die Veränderung des Kapitals und Anhang) des Vereins Wohnheime im Seefeld für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. In Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 21 unterliegen die Angaben im Leistungsbericht keiner Prüfungspflicht der Revisionsstelle. Die eingeschränkte Revision der Vorjahreszahlen ist von einer anderen Revisionsstelle vorgenommen worden. In ihrem Bericht vom 6. März 2023 hat diese eine nicht modifizierte Prüfaussage abgegeben.

Für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER (Kern-FER und FER 21), den gesetzlichen Vorschriften, Statuten und Reglement ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der bei der geprüften Einheit vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 21 (Kern-FER und FER 21) vermittelt und nicht dem schweizerischen Gesetz, Statuten und Reglement entspricht.

Zürich, 11. März 2024

KBT REVISIONS AG

Sandro Müller
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Massimo Gannuscio

Beilage:
- Jahresrechnung

VEREIN WOHNHEIME IM SEEFELD, ZÜRICH

Bilanz

Aktiven	Erläuterungen	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	1.1	1'432'617	1'066'836
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.2	390'808	416'501
Übrige Forderungen	1.3	139'944	222'641
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1.4	235'896	373'130
Total		2'199'265	2'079'108
Anlagevermögen			
Sachanlagen	1.5		
- Grundstück Mainaustrasse		1'513'595	1'513'595
- Immobile Sachanlagen		1'347'410	1'094'149
- Mobile Sachanlagen		141'573	184'202
- Fahrzeuge		PM	PM
- Informatik- und Kommunikations-Systeme		70'137	1'516
Total		3'072'715	2'793'462
Total Aktiven		5'271'980	4'872'570
Passiven			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.6	173'107	110'274
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.7	88'329	94'286
Passive Rechnungsabgrenzungen	1.8	283'917	211'716
Total		545'353	416'276
Langfristiges Fremdkapital			
Hypothekarschulden	1.9	940'000	980'000
Zinslose Darlehen Stadt Zürich	1.10	400'000	400'000
Total		1'340'000	1'380'000
Zweckgebundenes Fondskapital			
Klient*Innen, Hornbach und Waschhäuschen	1.11	437'249	245'805
Schwankungsfonds		583'586	521'611
Total		1'020'835	767'416
Organisationskapital			
Gebundenes Kapital	1.12		
Reserven für Ferien- und Freizeit		40'000	40'000
Reserven für Einrichtungen und Renovationen		350'000	350'000
Erarbeitetes freies Kapital		1'975'792	1'918'878
Total		2'365'792	2'308'878
Total Passiven		5'271'980	4'872'570

VEREIN WOHNHEIME IM SEEFELD, ZÜRICH

Betriebsrechnung

	2023 CHF	2022 CHF
Betriebsertrag		
Betriebsbeiträge Kanton Zürich	3'901'629	3'901'622
Betriebsbeiträge übrige Kantone	258'729	285'358
Pensionstaxen und Hilflosenentschädigungen	3'635'033	3'581'925
Ertrag aus Eigenleistungen	839	5'711
Ertrag aus übrigen Dienstleistungen	67'332	78'657
Ertrag aus Leistungen an Personal und Dritte	91'225	92'866
Ertrag Korrektur Betriebsbeiträge	-1'666	68'498
Ertrag aus erbrachten Leistungen	7'953'121	8'014'637
Spendenertrag	192'244	57'428
Ertrag aus Zuwendungen	192'244	57'428
Total Betriebsertrag	8'145'365	8'072'065
Total Personalaufwand	-5'993'941	-6'119'741
Medizinischer Bedarf	-24'563	-52'681
Lebensmittel und Getränke	-388'925	-402'875
Haushalt	-106'004	-91'472
Unterhalt und Reparatur Sachanlagen	-414'157	-408'802
Aufwand für Anlagenutzung	-461'984	-458'080
Energie und Wasser	-132'855	-125'461
Schulung, Ausbildung und Freizeit	-91'464	-114'633
Büro- und Verwaltungsaufwand	-140'076	-132'072
Werkzeug und Materialaufwand	-12'160	-18'348
Übriger Sachaufwand	-68'354	-57'420
Total Sachaufwand	-1'840'542	-1'861'844
Total Aufwand	-7'834'483	-7'981'585
Betriebsergebnis	310'882	90'480
Finanzertrag	157	8
Finanzaufwendungen	-706	-1'036
Finanzergebnis	-549	-1'028
Ergebnis vor Veränderung des Fondskapitals	310'333	89'452
Zuweisung Fondskapital	254'219	113'717
Verwendung Fondskapital	-800	-76'115
Veränderung des Fondskapitals	253'419	37'602
Jahresergebnis (vor Zuweisung an Organisationskapital)	56'914	51'850

VEREIN WOHNHEIME IM SEEFELD, ZÜRICH

Geldflussrechnung

	2023 CHF	2022 CHF
Jahresergebnis vor Fonds- und Kapitalbewegungen	310'333	89'452
Abschreibungen auf Sachanlagen	186'883	183'495
Abnahme / (Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	25'693	-71'994
Abnahme / (Zunahme) übrige Forderungen	82'697	13'065
Abnahme / (Zunahme) aktive Rechnungsabgrenzungen	137'234	46'069
Zunahme / (Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	62'833	-108'118
Zunahme / (Abnahme) übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-5'957	39'284
Zunahme / (Abnahme) passive Rechnungsabgrenzungen	72'201	4'546
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	871'917	195'799
Investitionen Sachanlagen	-528'136	-370'047
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-528'136	-370'047
Zunahme / (Abnahme) Baubeiträge Kanton	62'000	207'000
Zunahme / (Abnahme) langfristige Finanzverbindlichkeiten	-40'000	460'000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	22'000	667'000
Total	365'781	492'752
Veränderung an Zahlungsmitteln		
Anfangsbestand an flüssigen Mitteln (01.01.2023 / 2022)	1'066'836	574'084
Endbestand an flüssigen Mitteln (31.12.2023 / 2022)	1'432'617	1'066'836
Veränderung an Zahlungsmitteln	365'781	492'752

VEREIN WOHNHEIME IM SEEFELD, ZÜRICH

Rechnung über die Veränderung des Kapitals

	Fondskapital (Freier Fonds) nach OR	Erarbeitetes freies Kapital für Ferien- und Freizeit (Bewohner)	Erarbeitetes freies Kapital für Reserven, Einrichtungen und Renovationen	Erarbeitetes freies Kapital	Total
<u>A) Mittel aus Eigenfinanzierung</u>					
Organisationskapital nach Swiss GAAP FER per 31.12.2021	0	40'000	350'000	1'867'028	2'257'028
<i>Veränderungen im Jahr 2022</i>					
Erträge (intern)					
Jahresergebnis				51'850	51'850
Interne Fondstransfers					
Zuwendung					
Verwendung (extern)					
Organisationskapital nach Swiss GAAP FER per 31.12.2022	0	40'000	350'000	1'918'878	2'308'878
<i>Veränderungen im Jahr 2023</i>					
Erträge (intern)					
Jahresergebnis				56'914	56'914
Interne Fondstransfers					
Zuwendung					
Verwendung (extern)					
Organisationskapital nach Swiss GAAP FER per 31.12.2023	0	40'000	350'000	1'975'792	2'365'792
<u>B) Mittel aus Fondskapital</u>					
	Klient*Innen	Hornbach	Waschhäuschen	Schwankungsfonds	Total
Fondskapital mit einschränkender Zweckbindung per 31.12.2021	183'295	17'292	0	529'228	729'815
<i>Veränderungen im Jahr 2022</i>					
Bildung/ Zugang	16'590	28'628	0	68'498	113'716
Auflösung / Abgang				-76'115	-76'115
Fondskapital mit einschränkender Zweckbindung per 31.12.2022	199'885	45'920	0	521'611	767'416
<i>Veränderungen im Jahr 2023</i>					
Bildung/ Zugang	19'289	171'955	1'000	61'975	254'219
Auflösung / Abgang	-800				-800
Fondskapital mit einschränkender Zweckbindung per 31.12.2023	218'374	217'875	1'000	583'586	1'020'835

VEREIN WOHNHEIME IM SEEFELD, ZÜRICH

Anhang der Jahresrechnung 2023

Verein Wohnheime im Seefeld

Der Verein Wohnheime im Seefeld bezweckt die Führung von Wohnheimen, in denen Menschen mit geistiger Behinderung ein Zuhause finden, das ihnen Betreuung und Beschäftigung sowie Unterkunft und Verpflegung bietet. Zudem stellt er in den Wohnheimen Arbeitsmöglichkeiten für Menschen mit geistiger Behinderung zur Verfügung.

Rechnungslegungsgrundsätze

Grundlagen der Rechnungslegung

Die Rechnungslegung erfolgt in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER (Kern-FER und FER 21), herausgegeben durch die Stiftung für Fachempfehlungen zur Rechnungslegung sowie unter Einhaltung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und des Schweizerischen Obligationenrechtes. Die Jahresrechnung vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (true and fair view).

Die jeweils gültigen «Richtlinien des Kantonalen Sozialamts zur Rechnungslegung von Invalideneinrichtungen im Erwachsenenbereich» werden eingehalten.

Bewertungsgrundlagen

Für die Jahresrechnung gilt grundsätzlich das Anschaffungs- bzw. Herstellungskostenprinzip (Historical cost). Dieses richtet sich nach dem Grundsatz der Einzelbewertung von Aktiven und Passiven. Die wichtigsten Bewertungsgrundsätze sind in den Erläuterungen zu den einzelnen Bilanzpositionen dargestellt.

1. Erläuterungen zur Bilanz

1.1 Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel enthalten Kassenbestände, Post- und Bankguthaben zum Nominalwert.

(in CHF)	2023	2022
Kasse, Post- und Bankguthaben	1'432'617	1'066'836
Total	1'432'617	1'066'836

1.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden zum Nominalwert bewertet. Es wird gemäss Erfahrungswerten auf die Bildung einer pauschalen Wertberichtigung verzichtet.

(in CHF)	2023	2022
Forderungen gegenüber Versorgern	367'552	385'507
Forderungen gegenüber ausserkantonalen Stellen	23'256	30'994
Total	390'808	416'501

1.3 Übrige Forderungen

Die übrigen Forderungen werden zum Nominalwert ausgewiesen.

(in CHF)	2023	2022
Guthaben gegenüber Sozialversicherungen	139'944	222'641
Total	139'944	222'641

1.4 Aktive Rechnungsabgrenzungen

(in CHF)	2023	2022
Vorausbezahlte übrige Aufwendungen	36'267	48'509
Betriebsbeitrag Sozialamt des Kantons Zürich	199'629	324'621
Total	235'896	373'130

1.5 Sachanlagen

Betriebliche Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich der Investitionsbeiträge von Bund und Kanton sowie den notwendigen Abschreibungen bilanziert. Die Abschreibungen erfolgen linear über die geschätzte betriebliche Nutzungsdauer: Liegenschaften 25 Jahre, mobile Sachanlagen 5 Jahre, Informatik-Hardware 3 Jahre und Software 5 Jahre.

Die Aktivierungsgrenze für Immobilien beträgt CHF 50'000 und für die Sachanlagen CHF 3'000.

(in CHF)	Mobile Sachanlagen	Anlagen im Bau	Immobilie Kreuzstrasse	Immobilie Ottenweg	Immobilie Mainaustrasse
Bilanzwert 31.12.2021	214'197	0	40'377	621'681	1'875'830
Anschaffungswerte					
Bestand per 01.01.2022	1'879'682	179'065	799'750	3'237'683	8'092'284
Zugänge	27'675	338'242		4'130	
Abgänge					
Erläss Darlehen Kt. ZH					
Bestand per 31.12.2022	1'907'357	517'307	799'750	3'241'813	8'092'284
Kumulierte Abschreibungen					
Bestand per 01.01.2022	1'665'485	0	759'373	2'616'002	6'333'693
Subvention Kanton Zürich				207'000	
Abgänge					
Abschreibungen	56'154		2'020	8'082	117'239
Bestand per 31.12.2022	1'721'639	0	761'393	2'831'084	6'450'932
Bilanzwert 31.12.2022	185'718	517'307	38'357	410'729	1'641'352
Anschaffungswerte					
Bestand per 01.01.2023	1'907'357	517'307	799'750	3'241'813	8'092'284
Zugänge	8'098	520'038			
Umgliederung	139'436	-139'436			
Abgänge	-8'000				
Bestand per 31.12.2023	2'046'891	897'909	799'750	3'241'813	8'092'284
Kumulierte Abschreibungen					
Bestand per 01.01.2023	1'721'639	0	761'393	2'831'084	6'450'932
Subvention Kanton Zürich	62'000				
Abgänge	-8'000				
Abschreibungen	59'542		2'020	8'082	117'239
Bestand per 31.12.2023	1'835'181	0	763'413	2'839'166	6'568'171
Bilanzwert 31.12.2023	211'710	897'909	36'337	402'647	1'524'113

Der Gesamtwert der ausgegebenen Schuldbriefe auf den Liegenschaften Ottenweg und Mainaustrasse beträgt CHF 6'740'000, davon belehnt sind CHF 1'380'000 (Vorjahr CHF 1'420'000).

Die Anlagen im Bau beinhalten den Ausbau des Kulturcafés und Ateliers. Die Kosten für die Weiterentwicklung der Abacus-Software wurden nach dem Projektabschluss umgegliedert.

1.6 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

(in CHF)	2023	2022
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	173'107	110'274
Total	173'107	110'274

1.7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Unter dieser Position sind die Verbindlichkeiten 2023 gegenüber dem Kantonalen Steueramt Zürich (Quellensteuer) und der Sozialversicherungsanstalt (AHV) sowie die Amortisation 2024 von CHF 40'000 der Hypothekarschuld des Verbandes der stadtzürcherischen evangelisch-reformierten Kirchgemeinden aufgeführt.

1.8 Passive Rechnungsabgrenzung

CHF 245'900 für „Ausstehende Personalaufwendungen“ berücksichtigt Ferien- und Gleitzeitguthaben sowie Nacht- und Sonntagszulagen der Mitarbeitenden per Jahresende.

(in CHF)	2023	2022
Ausstehende Personalaufwendungen	245'900	183'300
Andere abzugrenzende Aufwendungen	38'017	28'416
Total	283'917	211'716

1.9 Hypothekarschulden

(in CHF)	2023	2022
Verband der Stadtzürcher evang.-ref. Kirchgemeinden	440'000	480'000
Credit Suisse, Festvorschuss bis 5. Januar 2032	500'000	500'000
Total	940'000	980'000

1.10 Zinslose Darlehen Stadt Zürich

Baubeiträge der Stadt Zürich werden in Form von grundpfandgesicherten Darlehen unter der Bedingung gewährt, dass die subventionierten Gebäude zweckentsprechend genutzt werden.

(in CHF)	2023	2022
Darlehen Stadt Zürich	400'000	400'000
Total	400'000	400'000

1.11 Zweckgebundenes Fondskapital

Zweckgebundene Zuwendungen Dritter werden bis zu deren bestimmungsgemässen Verwendung im entsprechenden Fonds (Klient*Innen, Hornbach und Waschhäuschen) ausgewiesen.

(in CHF)	2023	2022
Klient*Innen	218'374	199'885
Hornbach	217'875	45'920
Waschhäuschen	1'000	0
Schwankungsfonds	583'586	521'611
Total	1'020'835	767'416

Basierend auf den Richtlinien des Sozialamtes des Kantons Zürich führen wir einen Schwankungsfonds. Der Schwankungsfonds wird aus dem übersteigenden Anteil von Betriebsbeiträgen und dem anrechenbaren Aufwand gebildet, er ist plafoniert und kann zur Deckung von allfälligen Verlusten genutzt werden.

1.12 Organisationskapital

(in CHF)	2023	2022
Reserven für Ferien und Freizeit	40'000	40'000
Reserven für Einrichtungen und Renovationen	350'000	350'000
Erarbeitetes freies Kapital	1'975'792	1'918'878
Total	2'365'792	2'308'878

Reserven

Die Mittel wurden von der Organisation für einen klar bestimmten Zweck designiert.

Erarbeitetes freies Kapital

Die Position zeigt den Stand der kumulierten Ergebnisse am Bilanzstichtag.

2. Erläuterungen zur Betriebsrechnung

Aufwand für Fundraising

Die Institutionsleitung der Wohnheime ist in Zusammenarbeit mit den ehrenamtlich tätigen Mitgliedern des Vorstandes, welche das Bauprojekt Kulturcafé & Atelier Hornbach begleiten, für das Fundraising verantwortlich. Die Kosten, die für die Beschaffung von Spendenmitteln aufgewendet wurden, betragen im Jahr 2023 CHF 2'400.00.

Administrativer Aufwand

Der administrative Aufwand wird nach der ZEWO-Methode berechnet und belief sich auf CHF 692'394 (Vorjahr CHF 634'118) beziehungsweise 8.84% (Vorjahr 7.94%) des Gesamtaufwandes.

3. Übrige Angaben

Restbetrag der Mietverpflichtungen

Die Mietverpflichtungen, die nicht innerhalb von zwölf Monaten auslaufen oder gekündigt werden können, weisen folgende Fälligkeitsstruktur auf:

(in CHF)	2023	2022
Bis 1 Jahr	289'568	284'912
Über 1 – 5 Jahre	795'331	984'295
Über 5 Jahre	225'445	289'965
Total	1'310'344	1'559'172

Diese Beträge beinhalten die bis zum Vertragsende bzw. zum Ablauf der Kündigungsfrist geschuldeten Zahlungen aus Mietverträgen.

Entschädigung an das leitende Organ

Der Vorstand des Vereins Wohnheime im Seefeld arbeitet ehrenamtlich und unentgeltlich.

Unentgeltliche Leistungen

Im Geschäftsjahr 2023 konnte der Verein Wohnheime im Seefeld von branchenüblichen Rabatten für Non-Profit-Organisationen profitieren.

Personalbestand

Der Personalbestand belief sich per 31.12.2023 auf 106 Personen (Vorjahr 116 Personen) was einem Vollzeitäquivalent von 70 (Vorjahr 74.95) entsprach.

Altersvorsorge / Arbeitgeberbeitragsreserve

Die berufliche Vorsorge für die Mitarbeiter*innen wird neu seit 01.01.2023 bei der PKG Pensionskasse, Luzern erfüllt. Das Guthaben gegenüber der Pensionskasse beträgt per 31.12.2023 CHF 6'998.40. Der provisorische (unrevidierte) Deckungsgrad der PKG Pensionskasse liegt am 31.12.2023 bei 111%. Der Abschluss der PKG Pensionskasse war zum Zeitpunkt der Erstellung der Jahresrechnung noch nicht verfügbar. Der damit verbundene Vorsorgeaufwand beträgt CHF

375'165.00. Zur Sicherung von allfälligen Verpflichtungen im Zusammenhang mit der beruflichen Vorsorge wurde in den Jahren 1990 bis 2010 eine Arbeitgeberbeitragsreserve gebildet. Gemäss Vorstandsbeschluss vom 21. November 2019 wurde der Arbeitgeberbeitrag für alle Mitarbeitenden und Altersgruppen um 1%-Punkt erhöht und über die Arbeitgeberbeitragsreserve finanziert. Im Berichtsjahr wurden CHF 32'777 (Vorjahr CHF 31'465) für den Ausgleich der 1%-Punkt-Erhöhung verwendet. Der Bestand der Arbeitgeberbeitragsreserve beträgt CHF 365'568 (Vorjahr CHF 397'912).

Änderung der Rechtsform

Der Verein Wohnheime im Seefeld hat an der Generalversammlung vom 27. Juni 2023 beschlossen, die Wohnheime im Seefeld in eine Stiftung zu überführen. Grund dafür sind unter anderem die Schaffung nachhaltiger professioneller Strukturen und das sich ändernde gesetzliche Umfeld. Zudem verzeichnet der Verein seit längerem rückläufige Mitgliederzahlen. Die Stiftung Wohnheime im Seefeld wurde am 13. November 2023 errichtet und unter der Firmenummer CHE-300.497.375 ins Handelsregister des Kantons Zürich eingetragen. Die Übertragung erfolgt im ersten Halbjahr 2024 per Vermögensübertragung rückwirkend auf den 1. Januar 2024. Übertragen wird der gesamte Betrieb, d.h. die Aktiven und Passiven gemäss Übertragungsbilanz per 31. Dezember 2023 inklusive Gebäude an der Mainaustrasse und Baurecht am Ottenweg. Die Vermögensübertragung erfolgt unentgeltlich. Sämtliche Arbeitsverhältnisse mit dem Verein werden zu denselben Konditionen von der Stiftung übernommen. In einer Mitgliederversammlung wird über das weitere Schicksal des Vereins entschieden.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag bekannt, welche die Rechnung 2023 beeinflussen könnten.