

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Mitglieder

Verein Wohnheime im Seefeld, Zürich

Als Revisionsstelle habe ich die Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung, Geldflussrechnung, Rechnung über die Veränderung des Kapitals und Anhang) für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. In Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 21 unterliegen die Angaben im Leistungsbericht keiner Prüfungspflicht der Revisionsstelle.

Für die Jahresrechnung in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER (Kern-FER und FER 21), den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten ist der Vorstand verantwortlich, während meine Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Ich bestätige, dass ich die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfülle.

Meine 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 meiner Revision bin ich nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen ich schliessen müsste, dass die Jahresrechnung kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER (Kern-FER und FER 21) vermittelt und nicht Gesetz und Statuten entspricht.

Zusätzlich bestätige ich, dass die Richtlinien des Kantonalen Sozialamtes zur Rechnungslegung von Invalideneinrichtungen im Erwachsenenbereich eingehalten sind.

Männedorf, 6. März 2023

Zellner Treuhand



Ulrich Zellner
zugelassener Revisionsexperte

unterzeichnete Jahresrechnung

VEREIN WOHNHEIME IM SEEFELD, ZÜRICH

Bilanz

Aktiven	Erläuterungen	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	1.1	1'066'836	574'084
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.2	416'501	344'507
Übrige Forderungen	1.3	222'641	235'706
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1.4	373'130	419'199
Total		2'079'108	1'573'496
Anlagevermögen			
Sachanlagen	1.5		
- Grundstück Mainaustrasse		1'513'595	1'513'595
- Immoblie Sachanlagen		1'094'149	1'086'119
- Mobile Sachanlagen		184'202	207'549
- Fahrzeuge		PM	PM
- Informatik- und Kommunikations-Systeme		1'516	6'648
Total		2'793'462	2'813'911
Total Aktiven		4'872'570	4'387'407
Passiven			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.6	110'274	218'392
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.7	94'286	55'002
Passive Rechnungsabgrenzungen	1.8	211'716	207'170
Total		416'276	480'564
Langfristiges Fremdkapital			
Hypothekarschulden	1.9	980'000	520'000
Zinslose Darlehen Stadt Zürich	1.10	400'000	400'000
Total		1'380'000	920'000
Zweckgebundenes Fondskapital			
Klient/-Innen und Hornbach	1.11	245'805	200'587
Schwankungsfonds		521'611	529'228
Total		767'416	729'815
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		1'918'878	1'867'028
Total		2'308'878	2'257'028
Total Passiven		4'872'570	4'387'407

VEREIN WOHNHEIME IM SEEFELD, ZÜRICH

Betriebsrechnung

	2022 CHF	2021 CHF
Betriebsertrag		
Betriebsbeiträge Kanton Zürich	3'901'622	3'559'753
Betriebsbeiträge übrige Kantone	285'358	223'180
Pensionstaxen und Hilflosenentschädigungen	3'581'925	3'137'433
Ertrag aus Eigenleistungen	5'711	1'283
Ertrag aus übrigen Dienstleistungen	78'657	44'368
Ertrag aus Leistungen an Personal und Dritte	92'866	97'470
Ertrag Korrektur Betriebsbeiträge	68'498	100'626
Ertrag aus erbrachten Leistungen	8'014'637	7'164'113
Spendenertrag	57'428	57'553
Ertrag aus Zuwendungen	57'428	57'553
Total Betriebsertrag	8'072'065	7'221'666
Total Personalaufwand	-6'119'741	-5'639'104
Medizinischer Bedarf	-52'681	-51'733
Lebensmittel und Getränke	-402'875	-339'409
Haushalt	-91'472	-93'030
Unterhalt und Reparatur Sachanlagen	-408'802	-333'250
Aufwand für Anlagenutzung	-458'080	-380'531
Energie und Wasser	-125'461	-102'382
Schulung, Ausbildung und Freizeit	-114'633	-72'694
Büro- und Verwaltungsaufwand	-132'072	-101'794
Werkzeug und Materialaufwand	-18'348	-12'603
Übriger Sachaufwand	-57'420	-60'336
Total Sachaufwand	-1'861'844	-1'547'762
Total Aufwand	-7'981'585	-7'186'866
Betriebsergebnis	90'480	34'800
Finanzertrag	8	2
Finanzaufwendungen	-1'036	-867
Finanzergebnis	-1'028	-865
Ergebnis vor Veränderung des Fondskapitals	89'452	33'935
Zuweisung Fondskapital	113'717	57'553
Verwendung Fondskapital	-76'115	-8'220
Veränderung des Fondskapitals	37'602	49'333
Jahresergebnis (vor Zuweisung an Organisationskapital)	51'850	-15'398

VEREIN WOHNHEIME IM SEEFELD, ZÜRICH

Geldflussrechnung

	2022 CHF	2021 CHF
Jahresergebnis vor Fonds- und Kapitalbewegungen	89'452	33'935
Abschreibungen auf Sachanlagen	183'495	167'086
Abnahme / (Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-71'994	339
Abnahme / (Zunahme) übrige Forderungen	13'065	-67'301
Abnahme / (Zunahme) aktive Rechnungsabgrenzungen	46'069	34'995
Zunahme / (Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-108'118	110'109
Zunahme / (Abnahme) übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	39'284	-7'576
Zunahme / (Abnahme) passive Rechnungsabgrenzungen	4'546	48'699
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	195'799	320'286
Investitionen Sachanlagen	-370'047	-730'996
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-370'047	-730'996
Zunahme / (Abnahme) Baubeiträge Kanton	207'000	0
Zunahme / (Abnahme) langfristige Finanzverbindlichkeiten	460'000	-40'000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	667'000	-40'000
Total	492'752	-450'710
Veränderung an Zahlungsmitteln		
Anfangsbestand an flüssigen Mitteln (01.01.2022 / 2021)	574'084	1'024'794
Endbestand an flüssigen Mitteln (31.12.2022 / 2021)	1'066'836	574'084
Veränderung an Zahlungsmitteln	492'752	-450'710

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
A) Mittel aus Eigenfinanzierung					
Organisationskapital nach Swiss GAAP FER per 31.12.2020	0	40'000	350'000	1'882'426	2'272'426
<i>Veränderungen im Jahr 2021</i>					
Erträge (intern)					
Jahresergebnis				-15'398	-15'398
Interne Fondstransfers					
Zuwendung					
Verwendung (extern)					
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
B) Mittel aus Fondskapital					
	Klient/innen	Hornbach		Schwankungsfonds	Total
Fondskapital mit einschränkender Zweckbindung per 31.12.2020	143'034	0		537'448	680'482
<i>Veränderungen im Jahr 2021</i>					
Bildung/ Zugang	40'261	17'292			57'553
Auflösung / Abgang				-8'220	-8'220
Fondskapital mit einschränkender Zweckbindung per 31.12.2021	183'295	17'292		529'228	729'815
<i>Veränderungen im Jahr 2022</i>					
Bildung/ Zugang	16'590	28'628		68'498	113'716
Auflösung / Abgang				-76'115	-76'115
Fondskapital mit einschränkender Zweckbindung per 31.12.2022	199'885	45'920		521'611	767'416

VEREIN WOHNHEIME IM SEEFELD, ZÜRICH

Anhang der Jahresrechnung 2022

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).

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.

VEREIN WOHNHEIME IM SEEFELD, ZÜRICH

1. Erläuterungen zur Bilanz

1.1 Flüssige Mittel

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

(in CHF)	2022	2021
Kasse, Post- und Bankguthaben	1'066'836	574'084
Total	1'066'836	574'084

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 Wertberichtigung verzichtet.

(in CHF)	2022	2021
Forderungen gegenüber Versorgern	385'507	325'787
Forderungen gegenüber ausserkantonalen Stellen	30'994	18'720
Total	416'501	344'507

1.3 Übrige Forderungen

Die übrigen Forderungen werden zum Nominalwert ausgewiesen.

(in CHF)	2022	2021
Guthaben gegenüber Sozialversicherungen	222'641	235'706
Total	222'641	235'706

1.4 Aktive Rechnungsabgrenzungen

(in CHF)	2022	2021
Vorausbezahlte übrige Aufwendungen	48'509	38'445
Betriebsbeitrag Sozialamt des Kantons Zürich	324'621	380'754
Total	373'130	419'199

VEREIN WOHNHEIME IM SEEFELD, ZÜRICH

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 31.12.2020	47'475	0	42'397	284'299	1'875'830
Anschaffungswerte					
Bestand per 01.01.2021	1'667'730	0	799'750	2'897'704	8'092'284
Zugänge	211'952	179'065		339'979	
Abgänge					
Erläss Darlehen Kt. ZH					
Bestand per 31.12.2021	1'879'682	179'065	799'750	3'237'683	8'092'284
Kumulierte Abschreibungen					
Bestand per 01.01.2021	1'620'255	0	757'353	2'613'405	6'216'454
Abgänge					
Abschreibungen	45'230		2'020	2'597	117'239
Bestand per 31.12.2021	1'665'485	0	759'373	2'616'002	6'333'693
Bilanzwert 31.12.2021	214'197	179'065	40'377	621'681	1'758'591
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					
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

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

Die Anlagen im Bau setzen sich wie folgt zusammen: Ausbau des Kulturcafés und Ateliers CHF 405'865 sowie Weiterentwicklung der Abacus Software CHF 111'442.

VEREIN WOHNHEIME IM SEEFELD, ZÜRICH

1.6 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

(in CHF)	2022	2021
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	110'274	218'392
Total	110'274	218'392

1.7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Unter dieser Position sind die Verbindlichkeiten 2022 gegenüber dem Kantonalen Steueramt Zürich (Quellensteuer) und der Sozialversicherungsanstalt (AHV) sowie die Amortisation 2023 von CHF 40'000 der Hypothekarschuld des Verbandes der stadtzürcherischen evangelisch-reformierten Kirchgemeinden aufgeführt.

1.8 Passive Rechnungsabgrenzung

CHF 166'500 für „Ausstehende Personalaufwendungen“ berücksichtigt Ferien- und Gleitzeitguthaben sowie Nacht- und Sonntagszulagen der Mitarbeitenden per Jahresende.

(in CHF)	2022	2021
Ausstehende Personalaufwendungen	183'300	166'500
Andere abzugrenzende Aufwendungen	28'416	40'670
Total	211'716	207'170

1.9 Hypothekarschulden

(in CHF)	2022	2021
Verband der Stadtzürcher evang.-ref. Kirchgemeinden	480'000	520'000
Credit Suisse, Festvorschuss bis 5. Januar 2032	500'000	0
Total	980'000	520'000

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)	2022	2021
Darlehen Stadt Zürich	400'000	400'000
Total	400'000	400'000

VEREIN WOHNHEIME IM SEEFELD, ZÜRICH

1.11 Zweckgebundenes Fondskapital

Zweckgebundene Zuwendungen Dritter werden bis zu deren bestimmungsgemässen Verwendung im entsprechenden Fonds (Klient/Innen oder für Hornbach) ausgewiesen.

(in CHF)	2022	2021
Klient/-Innen	199'885	183'295
Hornbach	45'920	17'292
Schwankungsfonds	521'611	529'228
Total	767'416	729'815

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)	2022	2021
Reserven für Ferien und Freizeit	40'000	40'000
Reserven für Einrichtungen und Renovationen	350'000	350'000
Erarbeitetes freies Kapital	1'918'878	1'867'028
Total	2'308'878	2'257'028

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.

VEREIN WOHNHEIME IM SEEFELD, ZÜRICH

2. Erläuterungen zur Betriebsrechnung

Aufwand für Fundraising

Die Institutionsleitung der Wohnheime ist in Zusammenarbeit mit den ehrenamtlich tätigen Mitgliedern des Vorstandes für das Fundraising verantwortlich. Im Berichtsjahr fanden keine Aktivitäten zur Beschaffung von Spendenmitteln statt.

Administrativer Aufwand

Der administrative Aufwand wird nach der ZEWO-Methode berechnet und belief sich auf CHF 634'118 (Vorjahr CHF 568'674) beziehungsweise 7.94% (Vorjahr 7.91%) 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)	2022	2021
Bis 1 Jahr	169'216	169'216
Über 1 – 5 Jahre	541'734	627'078
Über 5 Jahre	314'519	398'390
Total	1'025'469	1'194'684

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 2022 konnte der Verein Wohnheime im Seefeld von branchenüblichen Rabatten für Non-Profit-Organisationen profitieren.

Personalbestand

Der Personalbestand belief sich per 31.12.2022 auf 116 Personen inklusive Betriebsangestellte (Vorjahr 109 Personen) was einem Vollzeitäquivalent von 74.95 (Vorjahr 74.21) entsprach.

VEREIN WOHNHEIME IM SEEFELD, ZÜRICH

Altersvorsorge / Arbeitgeberbeitragsreserve

Die Mitarbeitenden des Vereins Wohnheime im Seefeld sind bei der BVG-Sammelstiftung der SwissLife, Zürich, versichert. Beim Anschlussvertrag an die oben aufgeführte Sammelstiftung handelt es sich um einen Vollversicherungsvertrag. Die SwissLife Stiftung führt die erforderlichen Konti für das Vorsorgewerk sowie für den Arbeitgeber. Die Risiken Tod und Invalidität sind mit einem Versicherungsvertrag mit der SwissLife AG versicherungsmässig rückgedeckt.

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 31'465 (Vorjahr CHF 28'189) für den Ausgleich der 1%-Punkt-Erhöhung verwendet. Der Bestand der Arbeitgeberbeitragsreserve beträgt CHF 397'912 (Vorjahr CHF 429'377).

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag bekannt, welche die Rechnung 2022 beeinflussen könnten.