

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 2021 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, 7. März 2022

Zellner Treuhand



Ulrich Zellner
zugelassener Revisionsexperte

unterzeichnete Jahresrechnung

VEREIN WOHNHEIME IM SEEFELD, ZÜRICH

Bilanz

Aktiven	Erläuterungen	31.12.2021 CHF	31.12.2020 CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	1.1	574'084	1'024'794
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.2	344'507	344'846
Übrige Forderungen	1.3	235'706	168'405
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1.4	419'199	454'194
Total		1'573'496	1'992'239
Anlagevermögen			
Sachanlagen	1.5		
- Grundstück Mainaustrasse		1'513'595	1'513'595
- Immobile Sachanlagen		1'086'119	688'931
- Mobile Sachanlagen		207'549	25'399
- Fahrzeuge		PM	PM
- Informatik- und Kommunikations-Systeme		6'648	22'076
Total		2'813'911	2'250'001
Total Aktiven		4'387'407	4'242'240
Passiven			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.6	218'392	108'283
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.7	55'002	62'578
Passive Rechnungsabgrenzungen	1.8	207'170	158'471
Total		480'564	329'332
Langfristiges Fremdkapital			
Hypothekarschulden	1.9	520'000	560'000
Zinslose Darlehen Stadt und Kanton Zürich	1.10	400'000	400'000
Total		920'000	960'000
Zweckgebundenes Fondskapital			
Klient/-Innen und Hornbach	1.11	200'587	143'034
Schwankungsfonds		529'228	537'448
Total		729'815	680'482
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		1'867'028	1'882'426
Total		2'257'028	2'272'426
Total Passiven		4'387'407	4'242'240

VEREIN WOHNHEIME IM SEEFELD, ZÜRICH

Betriebsrechnung

	2021 CHF	2020 CHF
Betriebsertrag		
Betriebsbeiträge Kanton Zürich	3'559'753	3'299'654
Betriebsbeiträge übrige Kantone	223'180	315'719
Pensionstaxen und Hilflosenentschädigungen	3'137'433	3'013'814
Ertrag aus Eigenleistungen	1'283	84
Ertrag aus übrigen Dienstleistungen	44'368	23'366
Ertrag aus Leistungen an Personal und Dritte	97'470	99'197
Ertrag Korrektur Betriebsbeiträge	100'626	3'545
Ertrag aus erbrachten Leistungen	7'164'113	6'755'379
Spendenertrag	57'553	54'004
Ertrag aus Zuwendungen	57'553	54'004
Total Betriebsertrag	7'221'666	6'809'383
Total Personalaufwand	-5'639'104	-5'653'922
Medizinischer Bedarf	-51'733	-44'084
Lebensmittel und Getränke	-339'409	-324'470
Haushalt	-93'030	-73'888
Unterhalt und Reparatur Sachanlagen	-333'250	-296'647
Aufwand für Anlagenutzung	-380'531	-343'456
Energie und Wasser	-102'382	-88'060
Schulung, Ausbildung und Freizeit	-72'694	-54'915
Büro- und Verwaltungsaufwand	-101'794	-91'873
Werkzeug und Materialaufwand	-12'603	-12'971
Übriger Sachaufwand	-60'336	-58'306
Total Sachaufwand	-1'547'762	-1'388'670
Total Aufwand	-7'186'866	-7'042'592
Betriebsergebnis	34'800	-233'209
Finanzertrag	2	2
Finanzaufwendungen	-867	-671
Finanzergebnis	-865	-669
Ergebnis vor Veränderung des Fondskapitals	33'935	-233'878
Zuweisung Fondskapital	57'553	54'004
Verwendung Fondskapital	-8'220	-287'882
Veränderung des Fondskapitals	49'333	-233'878
Jahresergebnis (vor Zuweisung an Organisationskapital)	-15'398	0

VEREIN WOHNHEIME IM SEEFELD, ZÜRICH

Geldflussrechnung

	2021 CHF	2020 CHF
Jahresergebnis vor Fonds- und Kapitalbewegungen	33'935	-233'878
Abschreibungen auf Sachanlagen	167'086	153'477
Abnahme / (Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	339	37'891
Abnahme / (Zunahme) übrige Forderungen	-67'301	15'984
Abnahme / (Zunahme) aktive Rechnungsabgrenzungen	34'995	-175'997
Zunahme / (Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	110'109	30'722
Zunahme / (Abnahme) übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-7'576	21'174
Zunahme / (Abnahme) passive Rechnungsabgrenzungen	48'699	27'596
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	320'286	-123'031
Investitionen Sachanlagen	-730'996	-9'036
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-730'996	-9'036
Zunahme / (Abnahme) langfristige Finanzverbindlichkeiten	-40'000	-340'000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-40'000	-340'000
Total	-450'710	-472'067
Veränderung an Zahlungsmitteln		
Anfangsbestand an flüssigen Mitteln (01.01.2021 / 2020)	1'024'794	1'496'861
Endbestand an flüssigen Mitteln (31.12.2021 / 2020)	574'084	1'024'794
Veränderung an Zahlungsmitteln	-450'710	-472'067

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 31.12.2019	0	40'000	350'000	1'882'426	2'272'426
<i>Veränderungen im Jahr 2020</i>					
Erträge (intern)					
Jahresergebnis					
Interne Fondstransfers					
Zuwendung					
Verwendung (extern)					
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
B) Mittel aus Fondskapital					
	Klient/innen	Hornbach		Schwankungsfonds	Total
Fondskapital mit einschränkender Zweckbindung per 31.12.2019	91'534	0		822'826	914'360
Bildung/ Zugang	54'004				54'004
Auflösung / Abgang	-2'504			-285'378	-287'882
Fondskapital mit einschränkender Zweckbindung per 31.12.2020	143'034	0		537'448	680'482
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

VEREIN WOHNHEIME IM SEEFELD, ZÜRICH

Anhang der Jahresrechnung 2021

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.

1. Erläuterungen zur Bilanz

1.1 Flüssige Mittel

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

(in CHF)	2021	2020
Kasse, Post- und Bankguthaben	574'084	1'024'794
Total	574'084	1'024'794

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)	2021	2020
Forderungen gegenüber Versorgern	325'787	303'889
Forderungen gegenüber ausserkantonalen Stellen	18'720	40'957
Total	344'507	344'846

1.3 Übrige Forderungen

Die übrigen Forderungen werden zum Nominalwert ausgewiesen.

(in CHF)	2021	2020
Guthaben gegenüber Sozialversicherungen	235'706	168'405
Total	235'706	168'405

1.4 Aktive Rechnungsabgrenzungen

(in CHF)	2021	2020
Vorausbezahlte Arbeitgeberbeiträge	0	29'430
Vorausbezahlte Projektkosten Hornbach	0	38'395
Vorausbezahlte übrige Aufwendungen	38'445	47'715
Noch nicht erhaltene Erträge (Wasserschaden Mobiliar)	0	70'000
Betriebsbeitrag Sozialamt des Kantons Zürich	380'754	268'654
Total	419'199	454'194

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 übrigen Sachanlagen CHF 3'000.

(in CHF)	Mobile Sachanlagen	Anlagen im Bau	Immobilie Kreuzstrasse	Immobilie Ottenweg	Immobilie Mainaustrasse
Bilanzwert 31.12.2019	70'061	0	44'417	1'086'896	1'993'069
Anschaffungswerte					
Bestand per 01.01.2020	1'673'313	0	799'750	3'697'704	8'092'284
Zugänge	9'035				
Abgänge	-14'618				
Erläss Darlehen Kt. ZH *				-800'000	
Bestand per 31.12.2020	1'667'730	0	799'750	2'897'704	8'092'284
Kumulierte Abschreibungen					
Bestand per 01.01.2020	1'603'252	0	755'333	2'610'808	6'099'215
Abgänge	-14'618				
Abschreibungen	31'621		2'020	2'597	117'239
Bestand per 31.12.2020	1'620'255	0	757'353	2'613'405	6'216'454
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					
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

Der Gesamtwert der ausgegebenen Schuldbriefe auf den Liegenschaften Ottenweg und Mainaustrasse beträgt CHF 6'740'000, davon belehnt sind CHF 920'000.

* (Text)

1.6 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

(in CHF)	2021	2020
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	218'392	108'283
Total	218'392	108'283

1.7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Unter dieser Position sind die Verbindlichkeiten 2021 gegenüber dem Kantonalen Steueramt Zürich (Quellensteuer) und der Sozialversicherungsanstalt (AHV) sowie die Amortisation 2021 von CHF 40'000 der Hypothekarschuld des Verbandes der stadtzürcherischen evangelisch-reformierten Kirchgemeinden aufgeführt.

1.8 Passive Rechnungsabgrenzung

CHF 118'700 für „Ausstehende Personalaufwendungen“ berücksichtigt Ferien- und Gleitzeitguthaben sowie Nacht- und Sonntagszulagen der Mitarbeitenden per Jahresende.

(in CHF)	2021	2020
Ausstehende Personalaufwendungen	166'500	118'700
Andere abzugrenzende Aufwendungen	40'670	39'771
Total	207'170	158'471

1.9 Hypothekarschulden

(in CHF)	2021	2020
Verband der Stadtzürcher evang.-ref. Kirchgemeinden	520'000	560'000
Total	520'000	560'000

1.10 Zinslose Darlehen Stadt und Kanton Zürich

Baubeträge des Kantons Zürich werden in Form eines grundpfandgesicherten Darlehens unter der Bedingung gewährt, dass die subventionierten Gebäude zweckentsprechend genutzt werden. Am 7. Oktober 2020 hat der Kanton Zürich unserem Gesuch um Erlass des zinslosen Darlehens stattgegeben.

(in CHF)	2021	2020
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 oder für Hornbach) ausgewiesen.

(in CHF)	2021	2020
Klient/-Innen	183'295	143'034
Hornbach	17'292	0
Schwankungsfonds	529'228	537'448
Total	729'815	680'482

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)	2021	2020
Reserven Ferien und Freizeit	40'000	40'000
Reserven Einrichtungen und Renovationen	350'000	350'000
Erarbeitetes freies Kapital	1'867'028	1'882'426
Total	2'257'028	2'272'426

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 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 568'674 (Vorjahr CHF 567'173) beziehungsweise 7.91% (Vorjahr 8.05%) 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)	2021	2020
Bis 1 Jahr	169'216	0
1 – 5 Jahre	710'950	0
Über 5 Jahre	314'519	0
Total	1'194'864	0

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 2021 konnte der Verein Wohnheime im Seefeld von branchenüblichen Rabatten für Non-Profit-Organisationen profitieren.

Personalbestand

Der Personalbestand belief sich per 31.12.2021 auf 109 Personen inklusive Betriebsangestellte (Vorjahr 99 Personen) was einem Vollzeitäquivalent von 74.21 (Vorjahr 69.67) entsprach.

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 28'189 (Vorjahr CHF 29'430) für den Ausgleich der 1%-Punkt-Erhöhung verwendet. Der Bestand der Arbeitgeberbeitragsreserve beträgt per 31.12.2021 CHF 429'377 (01.01.2021: CHF 457'566).

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag bekannt, welche die Rechnung 2021 beeinflussen könnten.

Weitere Bemerkungen

Auch unter Berücksichtigung der aktuellen Corona/Covid19 Situation liegen uns keine Erkenntnisse vor, die auf eine Einschränkung oder Unsicherheit betreffend Fortführung der Vereinsstätigkeit hinweisen würden, sowie die Einfluss auf die Bewertung der ausgewiesenen Aktiven oder Verbindlichkeiten haben und an dieser Stelle offengelegt werden müssten.