

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 2020 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, 11. März 2021

Zellner Treuhand



Ulrich Zellner  
zugelassener Revisionsexperte

unterzeichnete Jahresrechnung

# VEREIN WOHNHEIME IM SEEFELD, ZÜRICH

## Bilanz

Aktiven	Erläuterungen	31.12.20 CHF	31.12.19 CHF
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel	1.1	1'024'794	1'496'861
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.2	344'846	382'737
Übrige Forderungen	1.3	168'405	184'389
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1.4	454'194	278'197
<b>Total</b>		<b>1'992'239</b>	<b>2'342'184</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Sachanlagen	1.5		
- Grundstück Mainaustrasse		1'513'595	1'513'595
- Immobiler Sachanlagen		688'931	1'610'786
- Mobile Sachanlagen		25'399	28'907
- Fahrzeuge		PM	PM
- Informatik- und Kommunikations-Systeme		22'076	41'154
<b>Total</b>		<b>2'250'001</b>	<b>3'194'442</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>4'242'240</b>	<b>5'536'626</b>
<b>Passiven</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.6	108'283	77'561
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.7	62'578	41'404
Passive Rechnungsabgrenzungen	1.8	158'471	130'875
<b>Total</b>		<b>329'332</b>	<b>249'840</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Hypothekarschulden	1.9	560'000	900'000
Zinslose Darlehen Stadt und Kanton Zürich	1.10	400'000	1'200'000
<b>Total</b>		<b>960'000</b>	<b>2'100'000</b>
<b>Zweckgebundenes Fondskapital</b>			
Infrastruktur und Klient/-Innen	1.11	143'034	91'534
Schwankungsfonds		537'448	822'826
<b>Total</b>		<b>680'482</b>	<b>914'360</b>
<b>Organisationskapital</b>			
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		1'882'426	1'882'426
<b>Total</b>		<b>2'272'426</b>	<b>2'272'426</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>4'242'240</b>	<b>5'536'626</b>

# VEREIN WOHNHEIME IM SEEFELD, ZÜRICH

## Betriebsrechnung

	2020 CHF	2019 CHF
<b>Betriebsertrag</b>		
Betriebsbeiträge Kanton Zürich	3'299'654	3'307'590
Betriebsbeiträge übrige Kantone	315'719	328'424
Pensionstaxen und Hilflosenentschädigungen	3'013'814	3'092'829
Ertrag aus Eigenleistungen	84	139
Ertrag aus übrigen Dienstleistungen	23'366	68'733
Ertrag aus Leistungen an Personal und Dritte	99'197	83'189
Ertrag Korrektur Betriebsbeiträge	3'545	74'547
<b>Ertrag aus erbrachten Leistungen</b>	<b>6'755'379</b>	<b>6'955'451</b>
Spendenertrag	54'004	67'654
<b>Ertrag aus Zuwendungen</b>	<b>54'004</b>	<b>67'654</b>
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>6'809'383</b>	<b>7'023'105</b>
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>-5'653'922</b>	<b>-5'416'668</b>
Medizinischer Bedarf	-44'084	-14'148
Lebensmittel und Getränke	-324'470	-326'083
Haushalt	-73'888	-69'797
Unterhalt und Reparatur Sachanlagen	-296'647	-219'560
Aufwand für Anlagenutzung	-343'456	-346'606
Zusätzliche Wertberichtigung auf Anlagen aus Fonds	0	-429'260
Energie und Wasser	-88'060	-94'304
Schulung, Ausbildung und Freizeit	-54'915	-120'869
Büro- und Verwaltungsaufwand	-91'873	-91'629
Werkzeug und Materialaufwand	-12'971	-13'271
Übriger Sachaufwand	-58'306	-52'502
<b>Total Sachaufwand</b>	<b>-1'388'670</b>	<b>-1'778'029</b>
<b>Total Aufwand</b>	<b>-7'042'592</b>	<b>-7'194'697</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-233'209</b>	<b>-171'592</b>
Finanzertrag	2	3
Finanzaufwendungen	-671	-648
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-669</b>	<b>-645</b>
<b>Ergebnis vor Veränderung des Fondskapitals</b>	<b>-233'878</b>	<b>-172'237</b>
Zuweisung Fondskapital	54'004	260'863
Verwendung Fondskapital	-287'882	-433'100
<b>Veränderung des Fondskapitals</b>	<b>-233'878</b>	<b>-172'237</b>
<b>Jahresergebnis (vor Zuweisung an Organisationskapital)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# VEREIN WOHNHEIME IM SEEFELD, ZÜRICH

## Geldflussrechnung

	2020 CHF	2019 CHF
Jahresergebnis vor Fonds- und Kapitalbewegungen	-233'878	-172'237
Abschreibungen auf Sachanlagen	153'477	153'932
Zusätzliche Wertberichtigung auf Anlagen aus Fonds	0	429'260
Abnahme / (Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	37'891	184
Abnahme / (Zunahme) übrige Forderungen	15'984	5'871
Abnahme / (Zunahme) aktive Rechnungsabgrenzungen	-175'997	-199'599
Zunahme / (Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30'722	-64'300
Zunahme / (Abnahme) übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	21'174	1'404
Zunahme / (Abnahme) passive Rechnungsabgrenzungen	27'596	-41'728
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>-123'031</b>	<b>112'787</b>
Investitionen Sachanlagen	-9'036	-183'071
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-9'036</b>	<b>-183'071</b>
Zunahme / (Abnahme) Baubeiträge Kanton	0	320'000
Abnahme / (Zunahme) langfristige Finanzverbindlichkeiten	-340'000	-40'000
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-340'000</b>	<b>280'000</b>
<b>Total</b>	<b>-472'067</b>	<b>209'716</b>
<b>Veränderung an Zahlungsmitteln</b>		
Anfangsbestand an flüssigen Mitteln (01.01.2020 / 2019)	1'496'861	1'287'145
Endbestand an flüssigen Mitteln (31.12.2020 / 2019)	1'024'794	1'496'861
<b>Veränderung an Zahlungsmitteln</b>	<b>-472'067</b>	<b>209'716</b>

# 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
<b>A) Mittel aus Eigenfinanzierung</b>					
<b>Organisationskapital nach Swiss GAAP FER per 31.12.2018</b>	0	40'000	350'000	1'882'426	2'272'426
<i>Veränderungen im Jahr 2018</i>					
Erträge (intern)					
Jahresergebnis					
Interne Fondstransfers					
Zuwendung					
Verwendung (extern)					
<b>Organisationskapital nach Swiss GAAP FER per 31.12.2019</b>	0	40'000	350'000	1'882'426	2'272'426
<i>Veränderungen im Jahr 2019</i>					
Erträge (intern)					
Jahresergebnis					
Interne Fondstransfers					
Zuwendung					
Verwendung (extern)					
<b>Organisationskapital nach Swiss GAAP FER per 31.12.2020</b>	0	40'000	350'000	1'882'426	2'272'426
<b>B) Mittel aus Fondskapital</b>					
	Infrastruktur	Klient/Innen		Schwankungsfonds	Total
<b>Fondskapital mit einschränkender Zweckbindung per 31.12.2018</b>	238'743	27'720		820'134	1'086'597
Bildung/ Zugang		67'654		193'209	260'863
Transfer	-18'735			18'735	0
Auflösung / Abgang	-220'008	-3'840		-209'252	-433'100
<b>Fondskapital mit einschränkender Zweckbindung per 31.12.2019</b>	0	91'534		822'826	914'360
Bildung/ Zugang		54'004			54'004
Transfer					0
Auflösung / Abgang		-2'504		-285'378	-287'882
<b>Fondskapital mit einschränkender Zweckbindung per 31.12.2020</b>	0	143'034		537'448	680'482

# **VEREIN WOHNHEIME IM SEEFELD, ZÜRICH**

## **Anhang der Jahresrechnung 2020**

### 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)	2020	2019
Kasse, Post- und Bankguthaben	1'024'794	1'496'861
<b>Total</b>	<b>1'024'794</b>	<b>1'496'861</b>

## 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)	2020	2019
Forderungen gegenüber Versorgern	303'889	337'971
Forderungen gegenüber ausserkantonalen Stellen	40'957	44'766
<b>Total</b>	<b>344'846</b>	<b>382'737</b>

## 1.3 Übrige Forderungen

Die übrigen Forderungen werden zum Nominalwert ausgewiesen.

(in CHF)	2020	2019
Guthaben gegenüber Sozialversicherungen	168'405	184'389
<b>Total</b>	<b>168'405</b>	<b>184'389</b>

## 1.4 Aktive Rechnungsabgrenzungen

(in CHF)	2020	2019
Vorausbezahlte Arbeitgeberbeiträge	29'430	0
Vorausbezahlte Projektkosten Hornbach	38'395	0
Vorausbezahlte übrige Aufwendungen	47'715	51'060
Noch nicht erhaltene Erträge (Wasserschaden Mobiliar)	70'000	0
Betriebsbeitrag Sozialamt des Kantons Zürich	268'654	227'137
<b>Total</b>	<b>454'194</b>	<b>278'197</b>

## 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
<b>Bilanzwert 31.12.2018</b>	<b>41'230</b>	<b>673'532</b>		<b>1'089'493</b>	<b>2'110'308</b>
<b>Anschaffungswerte</b>					
Bestand per 01.01.2019	1'688'775	673'532		3'697'704	8'092'284
Zugänge	56'854	126'218			
Abgänge	-72'316				
Transfer		-799'750	799'750		
<b>Bestand per 31.12.2019</b>	<b>1'673'313</b>	<b>0</b>	<b>799'750</b>	<b>3'697'704</b>	<b>8'092'284</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>					
Bestand per 01.01.2019	1'647'545	0	0	2'608'211	5'981'976
Abgänge	-72'316				
Subvention Kanton Zürich			320'000		
Fondsentnahme			429'260		
Abschreibungen	28'023		6'073	2'597	117'239
<b>Bestand per 31.12.2019</b>	<b>1'603'252</b>	<b>0</b>	<b>755'333</b>	<b>2'610'808</b>	<b>6'099'215</b>
<b>Bilanzwert 31.12.2019</b>	<b>70'061</b>	<b>0</b>	<b>44'417</b>	<b>1'086'896</b>	<b>1'993'069</b>
<b>Anschaffungswerte</b>					
Bestand per 01.01.2020	1'673'313	0	799'750	3'697'704	8'092'284
Zugänge	9'035				
Abgänge	-14'618				
Erlass Darlehen Kt. ZH					-800'000
<b>Bestand per 31.12.2020</b>	<b>1'667'730</b>	<b>0</b>	<b>799'750</b>	<b>3'697'704</b>	<b>7'292'284</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>					
Bestand per 01.01.2020	1'603'252	0	755'333	2'610'808	6'099'215
Abgänge	-14'618				
Subvention Kanton Zürich					
Fondsentnahme					
Abschreibungen	31'621		2'020	2'597	117'239
<b>Bestand per 31.12.2020</b>	<b>1'620'255</b>	<b>0</b>	<b>757'353</b>	<b>2'613'405</b>	<b>6'216'454</b>
<b>Bilanzwert 31.12.2020</b>	<b>47'475</b>	<b>0</b>	<b>42'397</b>	<b>1'084'299</b>	<b>1'075'830</b>

Der Gesamtwert der ausgegebenen Schuldbriefe auf den Liegenschaften Ottenweg und Mainaustrasse beträgt CHF 7'540'000, davon belehnt sind CHF 960'000.

## 1.6 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

(in CHF)	2020	2019
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	108'283	77'561
<b>Total</b>	<b>108'283</b>	<b>77'561</b>

## 1.7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Unter dieser Position sind die Verbindlichkeiten 2020 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)	2020	2019
Ausstehende Personalaufwendungen	118'700	93'800
Andere abzugrenzende Aufwendungen	39'771	37'075
<b>Total</b>	<b>158'471</b>	<b>130'875</b>

## 1.9 Hypothekarschulden

(in CHF)	2020	2019
Verband der Stadtzürcher evang.-ref. Kirchgemeinden	560'000	600'000
Credit-Suisse, Festhypothek bis 9. Juli 2020	0	300'000
<b>Total</b>	<b>560'000</b>	<b>900'000</b>

## 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)	2020	2019
Darlehen Stadt Zürich	400'000	400'000
Darlehen Kanton Zürich	0	800'000
<b>Total</b>	<b>400'000</b>	<b>1'200'000</b>

### 1.11 Zweckgebundenes Fondskapital

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

(in CHF)	2020	2019
Klient/-Innen	143'034	91'534
Schwankungsfonds	537'448	822'826
<b>Total</b>	<b>680'482</b>	<b>914'360</b>

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)	2020	2019
Reserven Ferien und Freizeit	40'000	40'000
Reserven Einrichtungen und Renovationen	350'000	350'000
Erarbeitetes freies Kapital	1'882'426	1'882'426
<b>Total</b>	<b>2'272'426</b>	<b>2'272'426</b>

#### 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 567'173 (Vorjahr CHF 589'932) beziehungsweise 8.05% (Vorjahr 8.23%) des Gesamtaufwandes.

## 3. Übrige Angaben

### Entschädigung an das leitende Organ

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

### Unentgeltliche Leistungen

Im Geschäftsjahr 2020 konnte der Verein Wohnheime im Seefeld von branchenüblichen Rabatten für Non-Profit-Organisationen profitieren.

### Personalbestand

Der Personalbestand belief sich per 31.12.2020 auf 99 Personen inklusive Betriebsangestellte (Vorjahr 93 Personen) was einem Vollzeitäquivalent von 69.67 (Vorjahr 68.1) 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 wurde der Betrag von CHF 29'430.-- abgegrenzt und mit der Arbeitgeberbeitragsreserve per 01.01.2021 verrechnet. Der Stand der Arbeitgeberbeitragsreserve beträgt per 01.01.2021 CHF 457'566.40 (31.12.2019 CHF 486'996.40).

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag bekannt, welche die Rechnung 2020 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.