



Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision  
an die Mitgliederversammlung der

**wohnstätten zwysig**  
**Zürich**

betreffend die Jahresrechnung per 31. Dezember 2021

Zürich, 14. März 2022

## **Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Mitgliederversammlung der wohnstätten zwyszig, Zürich**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung, Geldflussrechnung, Berechnung über die Veränderung des Kapitals und Anhang) der wohnstätten zwyszig für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. In Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 21 (Kern-FER) unterliegen die Angaben im Leistungsbericht keiner Prüfungspflicht der Revisionsstelle.

Für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 21 (Kern-FER), den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten 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 beim geprüften Unternehmen 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) vermittelt und nicht Gesetz und Statuten entspricht.

Aeberli Treuhand AG

Revisionsexperte  
leitender Revisor

Revisionsexperte

Beilage:

- Jahresrechnung 2021 bestehend aus
  - Bilanz (Bilanzsumme: CHF 6'327'247)
  - Betriebsrechnung (Jahresergebnis vor Zuweisung an Organisationskapital: CHF -281'080)
  - Geldflussrechnung
  - Berechnung über die Veränderung des Kapitals
  - Anhang

[aeberli.ch](http://aeberli.ch)

**Aeberli Treuhand AG** Zimmergasse 17 — Postfach — 8034 Zürich  
+41 44 265 66 66 — [info@aeberli.ch](mailto:info@aeberli.ch)

# BILANZ

in CHF

<b>Aktiven</b>	Anhang	31.12.2021	%	Vorjahr 31.12.2020	%
Flüssige Mittel	5.1	1'484'067		824'940	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.2	302'330		201'459	
Forderung Betriebsbeiträge Kanton Zürich	5.3	291'314		1'091'135	
Übrige kurzfristige Forderungen	5.4	195'996		145'866	
Vorräte	5.5	53'000		46'800	
Aktive Rechnungsabgrenzungen		9'970		16'762	
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>2'336'676</b>	<b>36.9</b>	2'326'962	36.2
Finanzanlagen	5.6	140'438		112'103	
Mobile Sachanlagen	5.7	212'730		261'150	
Immobilienanlagen	5.8	3'637'403		3'731'053	
<b>Anlagevermögen</b>		<b>3'990'571</b>	<b>63.1</b>	4'104'306	63.8
<b>Total Aktiven</b>		<b>6'327'247</b>	<b>100.0</b>	6'431'268	100.0
<b>Passiven</b>					
Verbindlichk. aus Lieferungen und Leistungen	5.9	118'662		116'474	
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	5.10	86'500		86'500	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.11	283'790		230'301	
Kurzfristige Rückstellungen	5.12	75'530		68'235	
Passive Rechnungsabgrenzungen	5.13	23'000		23'000	
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>587'482</b>	<b>9.3</b>	524'510	8.2
Langfristiges verzinsliches Fremdkapital	5.14	2'265'000		2'351'500	
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>2'265'000</b>	<b>35.8</b>	2'351'500	36.6
Zweckgebundene Spenden		67'268		23'647	
Schwankungsfonds		1'318'442		1'161'476	
<b>Fondskapital</b>	5.15	<b>1'385'710</b>	<b>21.9</b>	1'185'123	18.4
Gebundenes Kapital		658'424		658'424	
Freies Kapital		1'430'631		1'711'711	
<b>Organisationskapital</b>	5.16	<b>2'089'055</b>	<b>33.0</b>	2'370'135	36.8
<b>Total Passiven</b>		<b>6'327'247</b>	<b>100.0</b>	6'431'268	100.0

# BETRIEBSRECHNUNG

in CHF

	Anhang	2021	%	Vorjahr 2020	%
Betriebsbeitrag Kanton Zürich		5'119'615		5'059'243	
Betriebsbeitrag andere Kantone		170'288		169'345	
<b>Beiträge der öffentlichen Hand</b>	5.17	<b>5'289'903</b>	<b>43.8</b>	5'228'588	43.6
Pensionsertrag		6'113'410		6'092'245	
Ertrag Gastronomie		460'647		540'448	
Uebrigter Betriebsertrag		65'290		40'671	
<b>Erträge aus erbrachten Leistungen</b>	5.18	<b>6'639'347</b>	<b>55.0</b>	6'673'364	55.6
Spenden allgemein		56'526		46'233	
Spenden zweckgebunden		53'900		930	
Mitgliederbeiträge		5'090		6'020	
<b>Erhaltene Zuwendungen und Mitgliederbeiträge</b>		<b>115'516</b>	<b>1.0</b>	53'183	0.4
Mietertrag		22'069		38'029	
<b>Mietertrag</b>		<b>22'069</b>	<b>0.2</b>	38'029	0.3
<b>Betriebsertrag</b>		<b>12'066'835</b>	<b>100.0</b>	11'993'164	100.0
Besoldungsaufwand		7'561'434		7'347'919	
Sozialversicherungsaufwand		1'329'256		1'327'673	
Uebrigter Personalaufwand		131'262		204'079	
Honorare für Leistungen Dritter		73'284		78'874	
<b>Personalaufwand</b>	5.19	<b>9'095'236</b>	<b>75.4</b>	8'958'545	74.7
Medizinischer Bedarf		24'649		8'562	
Lebensmittel und Getränke		913'122		971'393	
Haushaltsaufwand		125'414		142'407	
Unterhalt und Reparaturen		330'126		323'574	
Aufwand für Anlagennutzung		896'304		817'121	
Aufwand für Energie und Wasser		147'592		148'761	
Ferienlager, Sport und Freizeit		85'047		68'977	
Büro- und Verwaltungsaufwand		210'742		181'269	
Werkzeug- und Materialaufwand		5'000		2'307	
Sammelaufwand (Fundraising)		10'000		0	
Uebrigter Sachaufwand		85'810		88'808	
<b>Sachaufwand</b>	5.20	<b>2'833'806</b>	<b>23.5</b>	2'753'179	23.0

# BETRIEBSRECHNUNG

in CHF

	Anhang	2021	%	Vorjahr 2020	%
Abschreibungen Mobile Sachanlagen		105'580		137'686	
Abschreibungen Immobile Sachanlagen		93'650		93'650	
<b>Abschreibungen</b>		<b>199'230</b>	<b>1.7</b>	231'336	1.9
<b>Betriebsaufwand</b>		<b>12'128'272</b>	<b>100.5</b>	11'943'060	99.6
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>-61'437</b>	<b>-0.5</b>	50'104	0.4
Finanzertrag		1'599		910	
Finanzaufwand		-20'655		-32'863	
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-19'056</b>	<b>-0.2</b>	-31'953	-0.3
<b>Ergebnis vor ausserordentlichem periodenfremdem Aufwand/Ertrag</b>		<b>-80'493</b>	<b>-0.7</b>	18'151	0.2
Ausserord. Ertrag aus Verkauf Anlagevermögen				100'481	
<b>Ergebnis vor Veränderung des Fondskapitals</b>		<b>-80'493</b>	<b>-0.7</b>	118'632	1.0
Zuweisung Fondsrechnung		-210'866		-930	
Entnahme Fondsrechnung		10'279		593'646	
<b>Veränderung zweckgebundene Fonds</b>		<b>-200'587</b>	<b>-1.7</b>	592'716	4.9
<b>Jahresergebnis (vor Zuweisungen an Organisationskapital)</b>	5.21	<b>-281'080</b>	<b>-2.4</b>	711'348	5.9
Zuweisung Organisationskapital		281'080		-711'348	
Entnahme Organisationskapital		0		0	
<b>Veränderung Organisationskapital</b>	5.21	<b>281'080</b>	<b>2.4</b>	-711'348	-5.9
		<b>0</b>		0	

# GELDFLUSSRECHNUNG

in CHF

	2021	Vorjahr 2020
Ergebnis nach Zuweisung an Organisationskapital	-281'080	711'348
Veränderung des Fondskapitals	200'587	-592'716
Abschreibungen	199'230	231'336
Ertrag Finanzanlagen	-7	-6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-100'871	104'226
Forderung Betriebsbeiträge Kanton Zürich	799'821	184'856
Übrige kurzfristige Forderungen	-50'130	2'120
Vorräte	-6'200	-13'200
Aktive Rechnungsabgrenzungen	6'793	10'727
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2'188	-103'664
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	0	-20'000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	53'489	-504'490
Kurzfristige Rückstellungen	7'295	-5'581
Passive Rechnungsabgrenzungen	0	0
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>831'115</b>	<b>4'956</b>
Investitionen / Desinvestitionen		
Sachanlagen	-57'160	-25'646
Immobilie Sachanlagen	0	1'278'800
Finanzanlagen	-28'328	-15'197
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-85'488</b>	<b>1'237'957</b>
Finanzverbindlichkeiten - Amortisation	-86'500	-1'041'500
<b>Geldfluss auf Finanzierungstätigkeiten</b>	<b>-86'500</b>	<b>-1'041'500</b>
<b>Veränderung Flüssige Mittel</b>	<b>659'127</b>	<b>201'413</b>
<b>Fonds Flüssige Mittel</b>		
Flüssige Mittel Anfang Geschäftsjahr	824'940	623'527
Flüssige Mittel Ende Geschäftsjahr	1'484'067	824'940
<b>Veränderung Flüssige Mittel</b>	<b>659'127</b>	<b>201'413</b>

## BERECHNUNG ÜBER DIE VERÄNDERUNG DES KAPITALS

in CHF

	Bestand 1.1.	Zuweis- ungen	Verwen- dung	Total Ver- änderun- g	Bestand 31.12.
<b>2021</b>					
<b>Fondskapital</b>					
Zweckgebundene Spenden	23'647	53'900	10'279	43'621	67'268
Schwankungsfonds	1'161'476	156'966	0	156'966	1'318'442
<b>Total Fondskapital</b>	<b>1'185'123</b>	<b>210'866</b>	<b>10'279</b>	<b>200'587</b>	<b>1'385'710</b>
<b>Organisationskapital</b>					
Sozialrücklage der Wohnstätten	72'586	0	0	0	72'586
Rücklage mobile Sachanlagen	23'679	0	0	0	23'679
Rücklage immobile Sachanlagen	491'422	0	0	0	491'422
Rücklage Projekte	70'737	0	0	0	70'737
<b>Gebundenes Kapital</b>	<b>658'424</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>658'424</b>
<b>Freies Kapital</b>	<b>1'711'711</b>	<b>0</b>	<b>281'080</b>	<b>281'080</b>	<b>1'430'631</b>
<b>Total Organisationskapital</b>	<b>2'370'135</b>	<b>0</b>	<b>281'080</b>	<b>281'080</b>	<b>2'089'055</b>
<b>2020</b>					
<b>Fondskapital</b>					
Zweckgebundene Spenden	29'796	930	7'079	-6'149	23'647
Schwankungsfonds	1'748'043	0	586'567	-586'567	1'161'476
<b>Total Fondskapital</b>	<b>1'777'839</b>	<b>930</b>	<b>593'646</b>	<b>-592'716</b>	<b>1'185'123</b>
<b>Organisationskapital</b>					
Sozialrücklage der Wohnstätten	72'586	0	0	0	72'586
Rücklage mobile Sachanlagen	23'679	0	0	0	23'679
Rücklage immobile Sachanlagen	491'422	0	0	0	491'422
Rücklage Projekte	70'737	0	0	0	70'737
<b>Gebundenes Kapital</b>	<b>658'424</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>658'424</b>
<b>Freies Kapital</b>	<b>1'000'363</b>	<b>711'348</b>	<b>0</b>	<b>711'348</b>	<b>1'711'711</b>
<b>Total Organisationskapital</b>	<b>1'658'786</b>	<b>711'348</b>	<b>0</b>	<b>711'348</b>	<b>2'370'135</b>

# ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2021

## 1. Allgemeines

Unter dem Namen ‚wohnstätten zwyssig‘ besteht ein Verein im Sinne von Art. 60 ZGB mit Sitz an der Zwysigstrasse 2 in 8048 Zürich. Er wurde am 20. September 1971 gegründet und am 11. Juli 2008 in das Handelsregister des Kantons Zürich eingetragen.

Der Verein bezweckt die Führung von Wohn-, Arbeits- und Beschäftigungsformen, in welchen Erwachsene mit einer primär geistigen Beeinträchtigung ein Zuhause mit geeigneter Unterkunft sowie Betreuung und Verpflegung finden.

## 2. Grundsätze der Rechnungslegung

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechtes (Art. 957 bis 962) erstellt. Die Rechnungslegung der ‚wohnstätten zwyssig‘ erfolgt zudem in Übereinstimmung mit der Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER (FER 21) sowie den Vorgaben des Kontenrahmens von CURAVIVA. Die Jahresrechnung vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (true and fair view).

Aufgrund der teilweise vorgenommenen Rundungen kann es in einzelnen Positionen zu Rundungsdifferenzen kommen.

## 3. Entschädigungen an Mitglieder der leitenden Organe, Transaktionen Nahestehender

Der Gesamtbetrag der an die Vorstandsmitglieder vergüteten Entschädigungen betragen für das Vereinsjahr 2021 CHF 21'675 (VJ CHF 26'251). Der Gesamtbetrag der an die Geschäftsführung vergüteten Entschädigungen betragen für das Vereinsjahr 2021 CHF 548'492 (VJ CHF 476'533).

Die Bilanz enthält Verbindlichkeiten über CHF 7'763.55 gegenüber Nahestehenden. Die gesamten Transaktionen betragen im Geschäftsjahr 2021 CHF 22'716.90 (VJ CHF 40'516.45).

## 4. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bilanzierung erfolgt zu den Bewertungsvorgaben von Swiss GAAP FER 21. Die Jahresrechnung wird in CHF erstellt.

### Flüssige Mittel

Die Flüssigen Mittel umfassen Kassabestände, Post- und Bankguthaben und werden zum Nominalwert bilanziert.

### Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bewertet. Nach Berücksichtigung einzelner individueller Gegenpartei-risiken (Einzelwertberichtigung bei Ausständen älter als 90 Tage) wird dem allgemeinen Ausfallrisiko mit einer pauschalen Wertberichtigung auf dem Restbestand Rechnung getragen.

### Forderung Betriebsbeiträge Kanton Zürich und übrige kurzfristige Forderungen

Die Bewertung der anderen Forderungen erfolgt zum Nominalwert.

### Vorräte

Die Vorräte werden zu Einkaufspreisen oder zum tieferen Marktwert (Niederstwertprinzip) bewertet. Die Bewertung beinhaltet ausserdem eine pauschale Wertberichtigung von 20 % des Inventarwertes für das allgemeine Risiko auf den Warenvorräten.



## **Aktive Rechnungsabgrenzungen**

Unter Aktiver Rechnungsabgrenzung werden geldmässig noch nicht abgerechnete Erträge bzw. bereits bezahlte, erst im Folgejahr zu erfassenden Aufwendungen bilanziert. Die Bewertung erfolgt zum Nominalwert.

## **Anlagevermögen**

### **Finanzanlagen:**

Die auf Bankkonti angelegten Mietzinskautionen sowie die Anteilscheine an Baugenossenschaften sind zum Nominalwert bilanziert.

### **Mobile Sachanlagen:**

Aus Einfachheitsgründen wird auf die Führung einer detaillierten Anlagebuchhaltung verzichtet. Die mobilen Sachanlagen werden in die zwei Anlagekategorien Betriebseinrichtungen und Fahrzeuge unterteilt. Die Aktivierungsgrenze bei den mobilen Sachanlagen liegt pro Einzelposition bei CHF 3'000.-. Die Anlagen werden zu Anschaffungskosten erfasst und nach der betriebswirtschaftlichen Nutzungsdauer linear vom Anschaffungswert wie folgt abgeschrieben:

Betriebseinrichtungen	3 - 5 Jahre
Fahrzeuge	5-10 Jahre

### **Immobilie Sachanlagen:**

Die Liegenschaften wurden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen bilanziert. Die Aktivierungsgrenze bei den Liegenschaften liegt pro Einzelposition bei CHF 50'000.-. Die Abschreibung der Gebäude erfolgt über 25 Jahre.

## **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

Die Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert erfasst.

## **Kurzfristige verzinsliche und übrige Verbindlichkeiten**

Die kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten beinhalten die in den folgenden 12 Monaten vertraglich zu leistenden Amortisationen auf erhaltenen Finanzdarlehen. Diese sowie die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert.

## **Rückstellungen**

Rückstellungen werden gebildet, wenn eine gegenwärtige Verpflichtung (gesetzlich oder faktisch) als Ergebnis eines vergangenen Ereignisses vorhanden ist, ein Geldabfluss zur Tilgung der Verpflichtung wahrscheinlich ist und die Höhe der Rückstellung verlässlich ermittelt werden kann. Sie werden zum Nominalwert erfasst.

## **Passive Rechnungsabgrenzung**

Unter der Passiven Rechnungsabgrenzung werden nicht verrechnete Aufwendungen bzw. erhaltene Einnahmen für noch im Folgejahr zu erbringenden Leistungen abgegrenzt. Die Bewertung erfolgt zum Nominalbetrag.

## **Langfristiges verzinsliches Fremdkapital**

Die langfristige gewährten Darlehen werden zum Nominalwert erfasst.

## **Fondskapital**

Die Mittel aus zweckgebundenen Fonds werden zu Nominalwerten bilanziert.

## **5. Anmerkungen zur Bilanz und Betriebsrechnung**

### **5.1. Flüssige Mittel**

Die Flüssigen Mittel bestehen aus Kassa-, Postcheck- und Bankguthaben.

### **5.2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten die per Bilanzstichtag offenen Rechnungen für erbrachte Dienstleistungen. Das Debitorenrisiko für Einzelrisiken sowie der pauschalen Wertberichtigung auf dem Restbestand beträgt CHF 7'700 (VJ CHF 5'200).

### 5.3. Forderungen von Betriebs- und Investitionsbeiträgen Kanton Zürich

Das Guthaben an Betriebs- und Investitionsbeiträgen für das abgelaufene Betriebsjahr sowie das Vorjahr wurde durch die wohnstätten zwyszig berechnet. Der Saldo, nach Abzug der vom Kanton Zürich erhaltenen Akontozahlungen, ist unter „Forderungen Betriebsbeiträge Kanton Zürich“ bilanziert.

### 5.4. Übrige kurzfristige Forderungen

Die übrigen kurzfristigen Forderungen beinhalten verschiedene Abrechnungsguthaben (Sozialversicherungsabrechnungen, Vorschüsse etc.) sowie Forderungen, die nicht direkt mit der Leistungserbringung im Zusammenhang stehen. Die Bilanzierung erfolgt zum Nominalwert.

### 5.5. Vorräte

Die Position Vorräte setzt sich zur Hauptsache aus Lebensmitteln, Elektro- und Unterhaltsmaterial zusammen. Die Vorräte sind zu Einstandspreisen oder dem tieferen Marktwert abzüglich einer pauschalen Wertberichtigung von 20 % bewertet.

### 5.6. Finanzanlagen

in CHF	Mietkautionen	Anteilkapital	Total
Stand 01.01.2020	73'400	23'500	<b>96'900</b>
Zugänge	9'703	9'500	<b>19'203</b>
Abgänge	0	-4'000	<b>-4'000</b>
<b>Stand 31.12.2020</b>	<b>83'103</b>	<b>29'000</b>	<b>112'103</b>
Zugänge	35'170	0	<b>35'170</b>
Abgänge	-6'835	0	<b>-6'835</b>
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>111'438</b>	<b>29'000</b>	<b>140'438</b>

Die Mietzinskautionen sind auf Banksparteilen hinterlegt und der Zins für das abgelaufene Betriebsjahr wurde der Betriebsrechnung gutgeschrieben. Die Anteilscheine der Baugenossenschaften sind im Schliessfach der wohnstätten zwyszig bei der UBS AG hinterlegt.

### 5.7. Mobile Sachanlagen

in CHF	Betriebseinrichtungen	Fahrzeuge	IT und Kommunikationsmittel	Total
Stand 01.01.2020	191'400	32'941	148'846	<b>373'187</b>
Zugänge	20'596	0	5'051	<b>25'647</b>
Abgänge	0	0	0	<b>0</b>
Subventionen	0	0	0	<b>0</b>
Umgliederung	0	0	0	<b>0</b>
Abschreibungen	-77'444	-16'205	-44'037	<b>-137'686</b>
<b>Stand 31.12.2020</b>	<b>134'553</b>	<b>16'736</b>	<b>109'861</b>	<b>261'150</b>
Zugänge	44'826	8'211	4'123	<b>57'160</b>
Abgänge	0	0	0	<b>0</b>
Subventionen	0	0	0	<b>0</b>
Umgliederung	0	0	0	<b>0</b>
Abschreibungen	-60'839	-5'170	-39'571	<b>-105'580</b>
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>118'540</b>	<b>19'777</b>	<b>74'413</b>	<b>212'730</b>
<b>Brandversicherungswerte</b>	<b>5'750'000</b>	<b>100'000</b>		<b>5'850'000</b>

Die Zugänge wurden zu Anschaffungskosten erfasst. Die Abschreibungen werden linear vorgenommen und entsprechen den in den allgemeinen Bewertungsgrundsätzen vorstehend beschriebenen Nutzungsdauern.

## 5.8. Immoblie Sachanlagen

in CHF	Zwyssig- strasse	Glättlistrasse	Loogarten	Dachslern-strasse	Installation en	Total
Stand 1.1.2020	302'433	551'350	2'970'920	1'278'800	0	5'103'503
Zugänge	0	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	-1'278'800	0	-1'278'800
Subventionen	0	0	0	0	0	0
Umgliederungen	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	-30'770	-62'880	0	0	-93'650
<b>Stand 31.12.2020</b>	<b>302'433</b>	<b>520'580</b>	<b>2'908'040</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3'731'053</b>
Zugänge	0	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0	0	0
Subventionen	0	0	0	0	0	0
Umgliederungen	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	-30'770	-62'880	0	0	-93'650
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>302'433</b>	<b>489'810</b>	<b>2'845'160</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3'637'403</b>
<b>Versicherungswerte</b>	<b>2'640'000</b>	<b>12'402'000</b>	<b>4'708'040</b>	<b>0</b>	<b>68'300</b>	<b>19'818'340</b>

Die Zugänge werden zu Anschaffungskosten erfasst. Die Abschreibungen der Immobilien erfolgen nach Abzug von allfälligen Investitionsbeiträgen linear über eine Nutzungsdauer von 25 Jahren. Die Abschreibungsdauer bei Investitionen mit Investitionsbeiträgen des Kantons Zürich richtet sich nach den Vorgaben des Kantonalen Sozialamtes Zürich. Die Liegenschaft «Zwyssigstrasse 2» ist bis auf den Anhaltewert (Wert des Grundstücks) abgeschrieben.

## 5.9. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Es handelt sich um noch nicht bezahlte aber für die abgelaufene Rechnungsperiode in Rechnung gestellte Verbindlichkeiten für erhaltene Lieferungen und Leistungen.

## 5.10. Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Die in den folgenden 12 Monaten fälligen Amortisationen auf erhaltenen verzinslichen Hypothekendarlehen werden unter den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. CHF 70'000 betreffen Darlehensrückzahlungen von Nahestehenden (CHF 40'000 von ev.-ref. Kirchgemeinde und CHF 30'000 von röm-kath. Kirchgemeinde).

## 5.11. Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

In den übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind die per Bilanzstichtag bestehenden Verbindlichkeiten aus Abrechnungsschulden (Sozialversicherungsabrechnungen, Quellensteuer) sowie Verbindlichkeiten, die nicht im direkten Zusammenhang mit der Leistungserbringung stehen zum Nominalwert erfasst.

## 5.12. Kurzfristige Rückstellungen

Es handelt sich um die Abgrenzung der per Bilanzstichtag aufgelaufenen Ferien-, Feiertags- und Überstunden für die Mitarbeitenden.

## 5.13. Passive Rechnungsabgrenzungen

Die Passiven Rechnungsabgrenzungen beinhalten die voraussehbaren Verbindlichkeiten bzw. die üblichen zeitlichen und sachlichen Abgrenzungen des Betriebs- und Vereinsaufwandes.

#### 5.14. Langfristig verzinsliches Fremdkapital

in CHF	Darlehen	Hypotheken	Total
Stand 1.1.2020	2'524'500	975'000	<b>3'499'500</b>
Gewährung	0	0	<b>0</b>
Rückzahlung	-86'500	-975'000	<b>-1'061'500</b>
<b>Stand 31.12.2020</b>	<b>2'438'000</b>	<b>0</b>	<b>2'438'000</b>
Gewährung	0	0	<b>0</b>
Rückzahlung	-86'500	0	<b>-86'500</b>
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>2'351'500</b>	<b>0</b>	<b>2'351'500</b>

Die Darlehensverpflichtungen basieren auf den entsprechenden Verträgen. Die Darlehen der Ev.-ref. Kirchgemeinde „Loogarten“, der Stadt Zürich „Loogarten“ und der römisch-katholischen Kirchgemeinde Heilig Kreuz wurden vertragskonform amortisiert. Die zinspflichtigen Darlehen wurden vollständig und periodengerecht verzinst.

Vom Bestand per 31. Dezember 2021 werden CHF 86'500 unter den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten und CHF 2'265'000 unter den langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten zum Nominalwert bilanziert. Davon sind CHF 580'000 Darlehen von Nahestehenden.

#### 5.15. Fondskapital

Die Details zu dieser Bilanzposition können der Veränderung des Kapitals, Bereich Fondskapital, entnommen werden. Die Einlagen und Entnahmen wurden brutto dargestellt.

#### 5.16. Organisationskapital

Aus der Veränderung des Kapitals, Bereich Organisationskapital, gehen die Entwicklung und die Aufteilung des Organisationskapitals hervor.

#### 5.17. Ertrag öffentliche Beiträge

Auf der Basis der bestehenden Leistungsvereinbarungen mit dem Kanton Zürich wurden die für die Berichtsperiode erhaltenen Betriebsbeiträge erfasst. Die Betriebsbeiträge wurden periodengerecht abgegrenzt. Ferner sind in dieser Ertragsposition die ausserkantonalen Beiträge enthalten.

#### 5.18. Erträge aus erbrachten Leistungen

Der Pensionsertrag basiert auf den verrechneten Leistungen an die BewohnerInnen. Der Ertrag der Gastronomie setzt sich aus CHF 187'530 Ertrag Restaurant / Café Glättli und CHF 273'117 Ertrag Essenslieferungen an Wohngruppen und externe Kunden zusammen.

#### 5.19. Personalaufwand

in CHF	2021	2020
Personalaufwand Leistungserbringung	<b>6'639'522</b>	6'539'738
Personalaufwand Administration	<b>2'455'713</b>	2'418'807
<b>Total</b>	<b>9'095'235</b>	8'958'545

Der Personalaufwand basiert auf einem Personalbestand, der den bestehenden Leistungsvereinbarungen entspricht. Er veränderte sich im Vergleich zum Vorjahr nicht und beträgt im Verhältnis zum Gesamtaufwand 75,0 % (VJ 75,0 %).

## 5.20. Sachaufwand

Der Sachaufwand beinhaltet zur Hauptsache die Kosten für den Einkauf von Lebensmitteln und Getränken, des Aufwandes für Unterhalt und Reparaturen sowie des Büro- und Verwaltungsaufwandes.

### Administrationsaufwand

Der Administrationsaufwand beinhaltet den Personal-, Raum- und Betriebsaufwand für die Bereiche, welche nicht mit der direkten Leistungserbringung des Vereins in Zusammenhang stehen. Der Aufwand betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr TCHF 677 (VJ: TCHF 680). Er wurde gemäss der Kostenstelle "Administration" ermittelt.

## 5.21. Veränderung Fondskapital / Organisationskapital

Die Details sind aus der Beilage zur Jahresrechnung über die Veränderung des Kapitals ersichtlich. Die Einlagen und Entnahmen wurden brutto dargestellt.

## 6. Risikobeurteilung und Internes Kontrollsystem (IKS)

Aufbauend auf den verschiedenen Themen zur Risikoanalyse gemäss Qualitätshandbuch (QHB) erfolgt ein regelmässiger Dialog mit Risikobeurteilung zu

- Finanzen und Führung
- BewohnerInnen
- Mitarbeitende
- Infrastruktur

zwischen Vorstand, Wohnstättenleitung und Bereichsleitern. Die daraus abgeleiteten Risiken und Massnahmen werden dokumentiert und regelmässig neu beurteilt.

## 7. Weitere Angaben

### 7.1. Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag im Berichtsjahr sowie im Vorjahr über 50.

### 7.2. Leasingverpflichtungen und langfristige Mietverpflichtungen

Objekt	Restlaufzeit	2021	2020
Baurechtsvertrag "Loogarten", Zürich	50 Jahren	5'394'788	5'502'644

### 7.3. Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Auf den Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 besteht eine Schuld über CHF 401 (VJ CHF 4'598) gegenüber der Sammelstiftung.

### 7.4. Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendete Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

Die zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verpfändeten Aktiven belaufen sich auf TCHF 3'637 (Vorjahr TCHF 3'731). Es handelt sich dabei um Sicherstellungen für langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten. Es stehen keine Aktiven unter Eigentumsvorbehalt.

### 7.5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es bestehen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die Einfluss auf die Buchwerte der ausgewiesenen Aktiven oder Verbindlichkeiten haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

## 8. Freiwilligenarbeit

Die Entwicklung der Freiwilligenarbeit zeigt folgendes Bild:

in Stunden	2021	2020
Vorstand	255	407
Kommissionssitzungen	0	0
Moderation Wohnstättenbeirat	0	0
Hauswirtschaft und Gastronomie	0	26
Sport (Schwimmen, Basketball, Unihockey, Langlauf)	550	510
<b>Total</b>	<b>805</b>	<b>943</b>