



# VEREIN WOHNHEIME IM SEEFELD

## Bilanz

### Aktiven

	Erläuterungen	31.12.17 CHF	31.12.16 CHF
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel	1.1	1'709'072	1'805'990
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.2	371'737	351'774
Übrige Forderungen	1.3	203'444	252'725
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1.4	102'011	201'120
<b>Total</b>		<b>2'386'264</b>	<b>2'611'609</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Sachanlagen	1.5		
- Grundstück Mainaustrasse		1'513'595	1'513'595
- Anlagen im Bau		42'072	0
- Immobiler Sachanlagen		1'806'043	1'925'880
- Mobile Sachanlagen		42'479	25'794
- Fahrzeuge		0	744
- Informatik- und Kommunikations-Systeme		0	4'783
<b>Total</b>		<b>3'404'189</b>	<b>3'470'796</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>5'790'453</b>	<b>6'082'405</b>
<b>Passiven</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.6	164'339	134'094
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.7	40'018	46'652
Passive Rechnungsabgrenzungen	1.8	161'282	125'562
<b>Total</b>		<b>365'639</b>	<b>306'308</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Hypothekarschulden	1.9	980'000	1'520'000
Zinslose Darlehen Stadt und Kanton Zürich	1.10	1'200'000	1'200'000
<b>Total</b>		<b>2'180'000</b>	<b>2'720'000</b>
<b>Zweckgebundenes Fondskapital</b>			
Infrastruktur und Freizeit	1.11	205'984	106'505
Schwankungsfonds		766'404	677'166
<b>Total</b>		<b>972'388</b>	<b>783'671</b>
<b>Organisationskapital</b>			
Reserven für Ferien- und Freizeit	1.12	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>5'790'453</b>	<b>6'082'405</b>

## Betriebsrechnung

	2017 CHF	2016 CHF
<b>Betriebsertrag</b>		
Beiträge Trägerkanton Zürich	3'303'501	3'395'485
Beiträge Betreute Taxe	2'713'545	2'759'313
Beiträge Betreute Hilflosenentschädigungen	95'257	86'343
Beiträge Wohnkantone	302'920	305'164
Beiträge Betreute Taxe ausserkantonale	242'330	256'345
Beiträge Betreute Hilflosenentschädigungen ausserkantonale	9'696	9'816
Ertrag aus Eigenleistungen	718	3'995
Ertrag aus übrigen Dienstleistungen	72'829	69'531
Ertrag aus Leistungen an Personal und Dritte	80'118	87'515
<b>Ertrag aus erbrachten Leistungen</b>	<b>6'820'914</b>	<b>6'973'507</b>
Spendenertrag	127'623	81'055
Spendenverwendung	-28'144	-104'103
<b>Ertrag aus Zuwendungen</b>	<b>99'479</b>	<b>-23'048</b>
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>6'920'393</b>	<b>6'950'459</b>
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>-5'419'576</b>	<b>-5'453'164</b>
Medizinischer Bedarf	-13'541	-16'299
Lebensmittel und Getränke	-319'463	-332'110
Haushalt	-72'102	-80'611
Unterhalt und Reparatur Sachanlagen	-258'937	-267'914
Aufwand für Anlagenutzung	-293'162	-299'659
Energie und Wasser	-88'330	-89'168
Schulung, Ausbildung und Freizeit	-114'902	-108'661
Büro- und Verwaltungsaufwand	-81'418	-119'279
Werkzeug und Materialaufwand	-17'627	-14'852
Übriger Sachaufwand	-51'841	-54'174
<b>Total Sachaufwand</b>	<b>-1'311'323</b>	<b>-1'382'727</b>
<b>Total Aufwand</b>	<b>-6'730'899</b>	<b>-6'835'891</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>189'494</b>	<b>114'568</b>
Finanzertrag	8	0
Finanzaufwendungen	-785	-1'089
<b>Finanzerfolg</b>	<b>-777</b>	<b>-1'089</b>
<b>Ergebnis vor Fonds- und Kapitalbewegungen</b>	<b>188'717</b>	<b>113'479</b>
Zuweisung zweckgebundene Fonds	188'717	194'376
Verwendung zweckgebundene Fonds	0	-97'624
<b>Zweckgebundene Fonds</b>	<b>188'717</b>	<b>96'752</b>
<b>Erarbeitetes gebundenes (designiertes) Kapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ergebnis nach Fonds- und Kapitalbewegungen</b>	<b>0</b>	<b>16'727</b>

## Geldflussrechnung

	2017 CHF	2016 CHF
Jahresergebnis vor Fonds- und Kapitalbewegungen	188'717	113'479
Abschreibungen auf Sachanlagen	135'195	152'737
Abnahme / (Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-19'963	-3'733
Abnahme / (Zunahme) übrige Forderungen	49'281	-46'431
Abnahme / (Zunahme) aktive Rechnungsabgrenzungen	99'109	37'540
Zunahme / (Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30'245	-87'142
Zunahme / (Abnahme) übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-6'634	-7'982
Zunahme / (Abnahme) passive Rechnungsabgrenzungen	35'720	-11'549
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>511'670</b>	<b>146'919</b>
Investitionen Sachanlagen	-68'588	-14'273
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-68'588</b>	<b>-14'273</b>
Abnahme / (Zunahme) langfristige Finanzverbindlichkeiten	-540'000	-40'000
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-540'000</b>	<b>-40'000</b>
<b>Total</b>	<b>-96'918</b>	<b>92'646</b>
<b>Veränderung an Zahlungsmitteln</b>		
Anfangsbestand an flüssigen Mitteln (01.01.2017 / 2016)	1'805'990	1'713'344
Endbestand an flüssigen Mitteln (31.12.2017 / 2016)	1'709'072	1'805'990
<b>Veränderung an Zahlungsmitteln</b>	<b>-96'918</b>	<b>92'646</b>



# VEREIN WOHNHEIME IM SEEFELD

	Fondskapital (Freier Fonds) nach OR	Erarbeitetes freies Kapital für Ferien- und Frei- zeit (Bewohner)	Erarbeitetes freies Kapital für Reserven, Ein- richtungen und Renovationen	Erarbeitetes Freies Kapital	Total
<b>A) Mittel aus Eigenfinanzierung</b>					
<b>Organisationskapital nach Swiss GAAP FER per 31.12.2015</b>	<b>0</b>	<b>40'000</b>	<b>350'000</b>	<b>1'865'699</b>	<b>2'255'699</b>
<i>Veränderungen im Jahr 2016</i>					
Erträge (intern)					
Jahresergebnis				16'727	16'727
Interne Fondstransfers					
Zuwendung					
Verwendung (extern)					
<b>Organisationskapital nach Swiss GAAP FER per 31.12.2016</b>	<b>0</b>	<b>40'000</b>	<b>350'000</b>	<b>1'882'426</b>	<b>2'272'426</b>
<i>Veränderungen im Jahr 2017</i>					
Erträge (intern)					
Jahresergebnis					
Interne Fondstransfers					
Zuwendung					
Verwendung (extern)					
<b>Organisationskapital nach Swiss GAAP FER per 31.12.2017</b>	<b>0</b>	<b>40'000</b>	<b>350'000</b>	<b>1'882'426</b>	<b>2'272'426</b>
<b>B) Mittel aus Fondskapital</b>	Infrastruktur	Klient/innen		Schwankungs- fonds	Total
<b>Fondskapital mit einschränkender Zweckbindung per 31.12.2015</b>	<b>126'909</b>	<b>22'020</b>		<b>537'990</b>	<b>686'919</b>
Bildung/ Zugang	50'200	5'000		139'176	194'376
Auflösung / Abgang	-97'624	0		0	-97'624
<b>Fondskapital mit einschränkender Zweckbindung per 31.12.2016</b>	<b>79'485</b>	<b>27'020</b>		<b>677'166</b>	<b>783'671</b>
Bildung/ Zugang	98'779	700		89'238	188'717
Auflösung / Abgang	0	0		0	0
<b>Fondskapital mit einschränkender Zweckbindung per 31.12.2017</b>	<b>178'264</b>	<b>27'720</b>		<b>766'404</b>	<b>972'388</b>

## Anhang der Jahresrechnung 2017

### 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.

<b>(in CHF)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Kasse, Post- und Bankguthaben	1'709'072	1'805'990
<b>Total</b>	<b>1'709'072</b>	<b>1'805'990</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.

<b>(in CHF)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Forderungen gegenüber Versorgern	328'896	315'249
Forderungen gegenüber ausserkantonalen Stellen	42'841	36'525
<b>Total</b>	<b>371'737</b>	<b>351'774</b>

### 1.3. Übrige Forderungen

Die übrigen Forderungen werden zum Nominalwert ausgewiesen.

<b>(in CHF)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Guthaben gegenüber Sozialversicherungen	203'444	252'725
<b>Total</b>	<b>203'444</b>	<b>252'725</b>

### 1.4. Aktive Rechnungsabgrenzungen

<b>(in CHF)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Vorausbezahlte Aufwendungen	64'199	71'635
Betriebsbeiträge Kanton Zürich	37'812	129'485
<b>Total</b>	<b>102'011</b>	<b>201'120</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	Fahrzeuge	Informatik	Immobilie Ottenweg	Immobilie Mainaustrasse
<b>Anschaffungswerte</b>					
Bestand per 1.1.2017	1'313'360	136'088	193'708	3'697'704	8'092'284
Zugänge	44'661	0	0	0	0
<b>Bestand per 31.12.2017</b>	<b>1'358'021</b>	<b>136'088</b>	<b>193'708</b>	<b>3'697'704</b>	<b>8'092'284</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>					
Bestand per 1.1.2017	1'287'566	135'344	188'925	2'603'017	5'747'496
Finanzierung aus Fonds	18'144	0	0	0	0
Abschreibungen	9'832	744	4'783	2'597	117'240
<b>Bestand per 31.12.2017</b>	<b>1'315'542</b>	<b>136'088</b>	<b>193'708</b>	<b>2'605'614</b>	<b>5'864'736</b>
<b>Netto-Buchwert 1.1.2017</b>	<b>25'794</b>	<b>744</b>	<b>4'783</b>	<b>1'094'687</b>	<b>2'344'788</b>
<b>Netto-Buchwert 31.12.2017</b>	<b>42'479</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1'092'090</b>	<b>2'227'548</b>

Für den bevorstehenden Umbau des Wohnheimes an der Kreuzstrasse sind unter der Position Anlagen im Bau die bereits aufgelaufenen Kosten CHF 42'072 ausgewiesen.

Der Gesamtwert der ausgegebenen Schuldbriefe auf den Liegenschaften Ottenweg und Mainaustrasse beträgt CHF 7'540'000, davon belehnt sind CHF 2'180'000.

## 1.6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

(in CHF)	2017	2016
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	164'339	134'094
<b>Total</b>	<b>164'339</b>	<b>134'094</b>

## 1.7. Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Unter dieser Position sind die Verbindlichkeiten 2017 gegenüber dem Kantonalen Steueramt Zürich (Quellensteuer) sowie die Amortisation 2018 von CHF 40'000 der Hypothekarschuld des Verbandes der stadtzürcherischen evangelisch-reformierten Kirchgemeinden aufgeführt.

## 1.8. Passive Rechnungsabgrenzung

CHF 128'900 für „Ausstehende Personalaufwendungen“ berücksichtigt Ferien- und Gleitzeitgut- haben sowie Nacht- und Sonntagszulagen der Mitarbeitenden per Jahresende.

(in CHF)	2017	2016
Ausstehende Personalaufwendungen	128'900	96'300
Andere abzugrenzende Aufwendungen	32'382	29'262
<b>Total</b>	<b>161'282</b>	<b>125'562</b>

## 1.9. Hypothekarschulden

(in CHF)	2017	2016
Verband der Stadtzürcher evang.-ref. Kirchgemeinden	680'000	720'000
Verein Wohnheim Schanzacker	0	500'000
Credit-Suisse, Festhypothek bis 9. Juli 2020	300'000	300'000
<b>Total</b>	<b>980'000</b>	<b>1'520'000</b>

## 1.10. Zinslose Darlehen Stadt und Kanton Zürich

Baubeiträge des Kantons Zürich werden in Form eines grundpfandgesicherten Darlehens unter der Bedingung gewährt, dass die subventionierten Gebäude zweckentsprechend genutzt werden. Nach zwanzig Jahren kann das Darlehen auf Gesuch hin erlassen werden.

(in CHF)	2017	2016
Darlehen Stadt Zürich	400'000	400'000
Darlehen Kanton Zürich	800'000	800'000
<b>Total</b>	<b>1'200'000</b>	<b>1'200'000</b>



### 1.11. Zweckgebundenes Fondkapital

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

(in CHF)	2017	2016
Infrastruktur und Klient/-Innen	205'984	106'505
Schwankungsfonds	766'404	677'166
<b>Total</b>	<b>972'388</b>	<b>783'671</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. Im Berichtsjahr wurde der Plafond des Schwankungsfonds erreicht und der Kanton Zürich konnte erstmals einen Anteil des Beitrages einbehalten.

### 1.12. Organisationskapital

(in CHF)	2017	2016
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. Er besteht aus Ergebnisvortrag und Jahresergebnis.

## 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.

### 3. Übrige Angaben

#### Entschädigung an das leitende Organ

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

#### Unentgeltliche Leistungen

Im Geschäftsjahr 2017 konnte der Verein Wohnheime im Seefeld von branchenüblichen Rabatten für Non-Profit-Organisationen profitieren.

#### Personalbestand

Der Personalbestand belief sich per 31.12.2017 auf 103 Personen was einem Vollzeit-äquivalent von 68.7 entspricht.

#### Administrativer Aufwand

Der administrative Aufwand belief sich auf CHF 542'101 (Vorjahr CHF 621'742) beziehungsweise 8.05% (Vorjahr 9.09%) des Gesamtaufwandes.

#### 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. Diese beläuft sich auf CHF 486'996 (CHF 486'996).

#### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag bekannt, welche die Rechnung 2017 beeinflussen könnten.

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 2017 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, 15. März 2018

Zellner Treuhand



Ulrich Zellner  
zugelassener Revisionsexperte

unterzeichnete Jahresrechnung