



Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an die Mitgliederversammlung der

Wohnstätten Zwyssig
Zürich

betreffend die Jahresrechnung per 31. Dezember 2024

Zürich, 24. März 2025

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Mitgliederversammlung der Wohnstätten Zwysig, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Betriebsrechnung, Geldflussrechnung, Berechnung über die Veränderung des Kapitals und Anhang) der Wohnstätten Zwysig für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. In Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 21 unterliegen die Angaben im Leistungsbericht keiner Prüfungspflicht der Revisionsstelle.

Für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit Swiss GAAP 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 Verein 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 vermittelt und nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht.

Aeberli Treuhand AG

Marcel Widler
Revisionsexperte
leitender Revisor

Mario Brändle
Revisionsexperte

Beilage:

- Jahresrechnung 2024 bestehend aus
- Bilanz (Bilanzsumme: CHF 6'420'091)
- Betriebsrechnung (Jahresergebnis vor Zuweisung/Entnahme an Organisationskapital: CHF 382'736)
- Geldflussrechnung
- Berechnung über die Veränderung des Kapitals
- Anhang

aeberli.ch

Aeberli Treuhand AG
Zürich – Zug - Luzern
+41 44 265 66 66

Hauptsitz:
Zimmergasse 17
8008 Zürich

BILANZ

in CHF

Aktiven	Anhang	31.12.2024		Vorjahr	
			%	31.12.2023	%
Flüssige Mittel	5.1	1'387'006		1'000'535	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.2	385'578		334'126	
Forderung Betriebsbeiträge Kanton Zürich	5.3	253'292		423'215	
Übrige kurzfristige Forderungen	5.4	98'954		124'114	
Vorräte	5.5	47'300		56'500	
Aktive Rechnungsabgrenzungen		9'076		3'600	
Umlaufvermögen		2'181'206	34.0	1'942'090	32.5
Finanzanlagen	5.6	189'881		170'883	
Mobile Sachanlagen	5.7	338'007		407'756	
Immobilienanlagen	5.8	3'356'453		3'450'103	
Bauprojekt Glättlipark	5.8/5.9	354'544		0	
Anlagevermögen		4'238'885	66.0	4'028'742	67.5
Total Aktiven		6'420'091	100.0	5'970'832	100.0
Passiven					
Verbindlich. aus Lieferungen und Leistungen	5.10	214'500		159'205	
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	5.11	139'900		669'900	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.12	295'160		389'226	
Kurzfristige Rückstellungen	5.13	137'997		160'968	
Passive Rechnungsabgrenzungen	5.14	25'000		22'721	
Kurzfristiges Fremdkapital		812'557	12.7	1'402'020	23.5
Langfristiges verzinsliches Fremdkapital	5.15	3'201'900		2'341'800	
Langfristiges Fremdkapital		3'201'900	49.9	2'341'800	39.2
Zweckgebundene Spenden		152'320		131'820	
Schwankungsfonds		0		224'614	
Fondskapital	5.16	152'320	2.4	356'434	6.0
Gebundenes Kapital		655'811		657'261	
Freies Kapital		1'597'503		1'213'317	
Organisationskapital	5.17	2'253'314	35.0	1'870'578	31.3
Total Passiven		6'420'091	100.0	5'970'832	100.0

BETRIEBSRECHNUNG

in CHF

	Anhang	2024	%	Vorjahr 2023	%
Betriebsbeitrag Kanton Zürich		5'487'173		5'394'302	
Betriebsbeitrag andere Kantone		225'269		211'115	
Beiträge der öffentlichen Hand	5.18	5'712'442	37.6	5'605'417	40.3
Pensionsertrag		8'342'771		7'422'452	
Ertrag Gastronomie		630'966		594'294	
Uebriger Betriebsertrag		59'674		52'136	
Ertäge aus erbrachten Leistungen	5.19	9'033'411	59.4	8'068'882	58.0
Spenden allgemein		33'258		125'416	
Spenden zweckgebunden		330'500		65'100	
Mitgliederbeiträge		5'690		5'890	
Erhaltene Zuwendungen und Mitgliederbeiträge		369'448	2.5	196'406	1.4
Mietertrag		81'819		50'835	
Mietertrag		81'819	0.5	50'835	0.3
Betriebsertrag		15'197'120	100.0	13'921'540	100.0
Besoldungsaufwand		8'909'069		8'833'842	
Sozialversicherungsaufwand		1'628'281		1'546'079	
Uebriger Personalaufwand		93'464		123'592	
Honorare für Leistungen Dritter		107'704		165'776	
Personalaufwand	5.20	10'738'518	70.7	10'669'289	76.6
Medizinischer Bedarf		8'632		14'664	
Lebensmittel und Getränke		1'229'697		1'128'944	
Haushaltsaufwand		112'129		111'701	
Unterhalt und Reparaturen		356'112		333'225	
Aufwand für Anlagennutzung		1'564'072		1'375'071	
Aufwand für Energie und Wasser		177'535		170'815	
Ferienlager, Sport und Freizeit		114'591		132'082	
Büro- und Verwaltungsaufwand		313'873		270'788	
Werkzeug- und Materialaufwand		9'213		7'933	
Sammelaufwand (Fundraising)		1'310		0	
Uebriger Sachaufwand		120'941		104'732	
Sachaufwand	5.21	4'008'105	26.4	3'649'955	26.2

BETRIEBSRECHNUNG

in CHF

	Anhang	2024	%	Vorjahr 2023	%
Abschreibungen Mobile Sachanlagen		146'348		193'895	
Abschreibungen Immobile Anlagen		93'650		93'650	
Abschreibungen		239'998	1.6	287'545	2.1
Betriebsaufwand		14'986'621	98.6	14'606'789	104.9
Betriebsergebnis		210'499	1.4	-685'249	-4.9
Finanzertrag		710		274	
Finanzaufwand		-48'953		-25'416	
Finanzergebnis		-48'243	-0.3	-25'142	-0.2
Ergebnis vor ausserordentlichem periodenfremdem Aufwand/Ertrag		162'256	1.1	-710'391	-5.1
Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag	5.22	16'366		115'718	
Ergebnis vor Veränderung des Fondskapitals		178'622	1.2	-594'673	-4.3
Zuweisung Fondsrechnung		-330'500		-65'100	
Entnahme Fondsrechnung		534'614		1'005'039	
Veränderung zweckgebundene Fonds		204'114	1.3	939'939	6.8
Jahresergebnis (vor Zuweisungen/Entnahme an Organisationskapital)	5.23	382'736	2.5	345'267	2.5
Zuweisung Organisationskapital		-384'186		-345'267	
Entnahme Organisationskapital		1'450		0	
Veränderung Organisationskapital	5.23	-382'736	-2.5	-345'267	-2.5
		0		0	

GELDFLUSSRECHNUNG

in CHF

Vorjahr

	2024	2023
Ergebnis vor Zuweisung/Entnahme an Organisationskapital	382'736	345'267
Veränderung des Fondskapitals	-204'114	-939'939
Abschreibungen	239'998	287'545
Ertrag Finanzanlagen	-710	-194
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-51'452	82'600
Forderung Betriebsbeiträge Kanton Zürich	169'923	-72'660
Übrige kurzfristige Forderungen	25'160	26'374
Vorräte	9'200	-11'500
Aktive Rechnungsabgrenzungen	-5'476	317
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	55'295	-97'748
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-94'066	26'116
Kurzfristige Rückstellungen	-22'971	47'738
Passive Rechnungsabgrenzungen	2'279	-279
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	505'802	-306'363
Investitionen / Desinvestitionen		
Mobile Sachanlagen	-76'599	-209'775
Immobilienanlagen	0	0
Bauprojekt Glättlipark	-354'544	0
Finanzanlagen	-18'288	-10'461
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-449'431	-220'236
Finanzverbindlichkeiten - Amortisation	-669'900	-153'300
Finanzverbindlichkeiten - Darlehen	1'000'000	900'000
Geldfluss auf Finanzierungstätigkeiten	330'100	746'700
Veränderung Flüssige Mittel	386'471	220'101
Fonds Flüssige Mittel		
Flüssige Mittel Anfang Geschäftsjahr	1'000'535	780'434
Flüssige Mittel Ende Geschäftsjahr	1'387'006	1'000'535
Veränderung Flüssige Mittel	386'471	220'101

BERECHNUNG ÜBER DIE VERÄNDERUNG DES KAPITALS

in CHF

	Bestand 1.1.	Zuweis- ungen	Verwen- dung	Total Ver- änderun- g	Bestand 31.12.
2024					
Fondskapital					
Zweckgebundene Spenden	131'820	63'000	42'500	20'500	152'320
Fonds Bauprojekt Glättlipark	0	267'500	267'500	0	0
Schwankungsfonds	224'614	0	224'614	-224'614	0
Total Fondskapital	356'434	330'500	534'614	-204'114	152'320
Organisationskapital					
Sozialrücklage der Wohnstätten	71'423	0	1'450	-1'450	69'973
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
Gebundenes Kapital	657'261	0	1'450	-1'450	655'811
Freies Kapital	1'213'317	384'186	0	384'186	1'597'503
Total Organisationskapital	1'870'578	384'186	1'450	382'736	2'253'314
2023					
Fondskapital					
Zweckgebundene Spenden	116'220	65'100	49'500	15'600	131'820
Schwankungsfonds	1'180'153	0	955'539	-955'539	224'614
Total Fondskapital	1'296'373	65'100	1'005'039	-939'939	356'434
Organisationskapital					
Sozialrücklage der Wohnstätten	71'423	0	0	0	71'423
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
Gebundenes Kapital	657'261	0	0	0	657'261
Freies Kapital	868'050	345'267	0	345'267	1'213'317
Total Organisationskapital	1'525'311	345'267	0	345'267	1'870'578

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2024

1. Allgemeines

Unter dem Namen ‚Wohnstätten Zwyssig‘ besteht ein Verein im Sinne von Art. 60 ZGB mit Sitz an der Zwyssigstrasse 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 2024 CHF 43'600 (VJ CHF 54'340). Der Gesamtbetrag der an die Geschäftsleitung vergüteten Entschädigungen betragen für das Vereinsjahr 2024 CHF 471'147 (VJ CHF 518'727).

Die Bilanz enthält Verbindlichkeiten über CHF 65'125 (VJ CHF 7'449) gegenüber Nahestehenden. Die gesamten Transaktionen betragen im Geschäftsjahr 2024 CHF 260'370 (VJ CHF 18'032). Davon entfallen 252'497 auf das Mandat für S+M Architekturbüro für das Bauprojekt Glättlipark.

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 Gegenparteirisiken (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 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

Immobilienanlagen:

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 und Krediten. 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 langfristig 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 9'900 (VJ CHF 8'500).

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 01.01.2023	140'228	20'000	160'228
Zugänge	19'123	0	19'123
Abgänge	-8'468	0	-8'468
Stand 31.12.2023	150'883	20'000	170'883
Zugänge	27'617	13'500	41'117
Abgänge	-7'119	-15'000	-22'119
Stand 31.12.2024	171'381	18'500	189'881

Die Mietzinskautionen sind auf Banksparkonten hinterlegt und der Zins für das abgelaufene Betriebsjahr wurde der Betriebsrechnung gutgeschrieben. Die Anteilscheine sind in der Wohnstätten Zwyszig hinterlegt.

5.7. Mobile Sachanlagen

in CHF	Betriebseinrichtungen	Fahrzeuge	IT	Total
Anschaffungswerte				
Stand 01.01.2024	618'076	90'519	582'432	1'291'027
Zugänge	50'529	21'770	4'300	76'599
Abgänge	0	0	0	0
Stand 31.12.2024	668'604	112'289	586'732	1'367'625
Kumulierte Wertberichtigungen				
Stand 1.1.2024	-346'877	-35'983	-316'410	-699'271
Abschreibungen	-98'307	-10'470	-37'571	-146'348
Abgänge	0	0	0	0
Stand 31.12.2024	-445'184	-46'453	-353'982	-845'618
Investitionsbeiträge				
Stand 1.1.2024	0	-42'000	-142'000	-184'000
Zugänge	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0
Stand 31.12.2024	0	-42'000	-142'000	-184'000
Nettobuchwert 31.12.2024	223'421	23'836	90'750	338'007
<hr/>				
in CHF	Betriebseinrichtungen	Fahrzeuge	IT	Total
Anschaffungswerte				
Stand 01.01.2023	491'101	90'519	499'632	1'081'252
Zugänge	126'975	0	82'800	209'775
Abgänge	0	0	0	0
Stand 31.12.2023	618'076	90'519	582'432	1'291'027
Kumulierte Wertberichtigungen				
Stand 1.1.2023	-226'282	-29'863	-288'170	-544'314
Abschreibungen	-120'596	-6'120	-67'179	-193'895
Korrektur WB Vorjahren	0	0	38'938	38'938
Abgänge	0	0	0	0
Stand 31.12.2023	-346'877	-35'983	-316'410	-699'271
Investitionsbeiträge				
Stand 1.1.2023	0	-42'000	-142'000	-184'000
Zugänge	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0
Stand 31.12.2023	0	-42'000	-142'000	-184'000
Nettobuchwert 31.12.2023	271'198	12'536	124'021	407'756
Brandversicherungswerte	6'470'000	100'000		6'570'000

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

5.8. Immoblie Anlagen

in CHF	Zwysigstrasse	Glättli	Loogarten	Total
Anschaffungswerte				
Stand 01.01.2024	488'313	4'399'250	6'577'012	11'464'575
Zugänge	0	354'544	0	354'544
Abgänge	0	0	0	0
Stand 31.12.2024	488'313	4'753'794	6'577'012	11'819'119
Kumulierte Wertberichtigungen				
Stand 1.1.2024	-185'880	-326'980	-1'457'612	-1'970'472
Abschreibungen	0	-30'770	-62'880	-93'650
Abgänge	0	0	0	0
Stand 31.12.2024	-185'880	-357'750	-1'520'492	-2'064'122
Investitionsbeiträge				
Stand 1.1.2024	0	-3'644'000	-2'400'000	-6'044'000
Zugänge	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0
Stand 31.12.2024	0	-3'644'000	-2'400'000	-6'044'000
Nettobuchwert 31.12.2024	302'433	752'044	2'656'520	3'710'997
<hr/>				
in CHF	Zwysigstrasse	Glättli	Loogarten	Total
Anschaffungswerte				
Stand 01.01.2023	488'313	4'399'250	6'577'012	11'464'575
Zugänge	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0
Stand 31.12.2023	488'313	4'399'250	6'577'012	11'464'575
Kumulierte Wertberichtigungen				
Stand 1.1.2023	-185'880	-296'210	-1'394'732	-1'876'822
Abschreibungen	0	-30'770	-62'880	-93'650
Abgänge	0	0	0	0
Stand 31.12.2023	-185'880	-326'980	-1'457'612	-1'970'472
Investitionsbeiträge				
Stand 1.1.2023	0	-3'644'000	-2'400'000	-6'044'000
Zugänge	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0
Stand 31.12.2023	0	-3'644'000	-2'400'000	-6'044'000
Nettobuchwert 31.12.2023	302'433	428'270	2'719'400	3'450'103
Versicherungswerte	3'064'975	14'477'756	5'465'920	23'008'651

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 «Zwysigstrasse 2» ist bis auf den Anhaltewert (Wert des Grundstücks) abgeschrieben.

5.9. Bauprojekt Glättlipark

Das Bauprojekt Glättlipark startete im Jahr 2024 und dauert bis 2026. Es wird mit Gesamtkosten von CHF 9.3 Mio. gerechnet. Eine separate Baukostenrechnung wird durch das beauftragte Architekturbüro geführt und von der Baukommission überprüft. Die Abschreibungen auf die Umbaukosten werden nach Abschluss des Umbaus getätigt.

5.10. 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.

5.11. Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Die in den folgenden 12 Monaten fälligen Amortisationen auf erhaltenen verzinslichen Hypothekendarlehen werden unter den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. CHF 40'000 betreffen Darlehensrückzahlungen von Nahestehenden (ev.-ref. Kirchgemeinde) und Darlehensrückzahlung von Dritten CHF 16'500 (Stadt Zürich). Dazu ist der Amortisationsanteil 2025 des SWISS COVID Kredits von CHF 83'400 bilanziert.

5.12. 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.

5.13. Kurzfristige Rückstellungen

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

5.14. Passive Rechnungsabgrenzungen

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

5.15. Langfristig verzinsliches Fremdkapital

in CHF	Darlehen	Hypotheken	Total
Stand 1.1.2023	2'265'000	0	2'265'000
Gewährung	400'000	0	400'000
Rückzahlung	-153'300	0	-153'300
Stand 31.12.2023	2'511'700	0	2'511'700
Gewährung	0	1'000'000	1'000'000
Rückzahlung	-169'900	0	-169'900
Stand 31.12.2024	2'511'700	1'000'000	3'341'800

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. Das Darlehen der römisch-katholische Kirchgemeinde Heilig Kreuz ist per 31.12.2024 abbezahlt.

Vom Bestand per 31. Dezember 2024 werden CHF 139'900 (Amortisation) unter den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten und CHF 3'201'900 unter den langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten zum Nominalwert bilanziert. Davon sind CHF 440'000 Darlehen von Nahestehenden.

Die Festhypothek auf der Liegenschaft Zwyszigstrasse 2 bei der Raiffeisenbank Zürich über CHF 1'000'000 hat eine Laufzeit vom 23.1.2024 – 23.1.2029 und wird mit einem Zinssatz von 2,360% pro Jahr verzinst.

Die Wohnstätten Zwyszig haben einen verbürgten Covid-19-Kredit von CHF 400'000 in Anspruch genommen. Dieser wird aktuell zu einem Satz von 1.5% verzinst. Die Zinskonditionen können jeweils per 31. März angepasst werden. Gemäss Art. 3 SBüG wurde die Laufzeit des Kredits gesetzlich auf maximal 8 Jahre, d.h. bis 2028, festgelegt. Im Geschäftsjahr 2024 wurden CHF 83'400 des Covid-19-Kredites zurückbezahlt, im Geschäftsjahr 2025 werden CHF 83'400 zur Rückzahlung fällig.

5.16. Fondskapital

Die Details zu dieser Bilanzposition können der Veränderung des Kapitals, Bereich Fondskapital, entnommen werden. Die Einlagen und Entnahmen wurden brutto dargestellt. Ein Verlust im Jahr 2023 führte erneut zur deutlichen Abnahme des Schwankungsfonds, welcher zu einem negativen Saldo von CHF 585'006 führte. Gemäss Vorgaben des Kantons ist dieser in der Bilanz nicht auszuweisen.

Der Fonds Glättlipark dient der Finanzierung des Bauprojekts mit Spenden der Kapitalbeschaffungskampagne. Für den Umbau sind im Jahr 2024 CHF 267'500 zweckgebundene Spenden eingegangen. Für Planung und Honorare wurden CHF 267'500 verwendet.

5.17. Organisationskapital

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

5.18. 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.

5.19. Erträge aus erbrachten Leistungen

Der Pensionsertrag basiert auf den verrechneten Leistungen an die Bewohner:innen. Der Ertrag der Gastronomie setzt sich aus CHF 219'659 Ertrag Restaurant / Café Glättli und CHF 411'307 Ertrag Essenslieferungen an Wohngruppen und externe Kunden zusammen.

5.20. Personalaufwand

in CHF	2024	2023
Personalaufwand Leistungserbringung	7'516'963	7'468'502
Personalaufwand Administration	3'221'555	3'200'787
Total	10'738'518	10'669'289

Der Personalaufwand basiert auf einem Personalbestand, der den bestehenden Leistungsvereinbarungen entspricht. Er sank im Vergleich zum Vorjahr und beträgt im Verhältnis zum Gesamtaufwand 71.7 % (VJ 73.0 %).

5.21. 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 950 (VJ: TCHF 867). Er wurde gemäss der Kostenstelle "Administration und Fachstellen/Projekte" ermittelt. Der Bereich Fachstellen/Projekte wurde während dem Jahr 2024 ausgebaut.

5.22. Ausserordentlicher Ertrag/Aufwand

Der ausserordentliche Ertrag setzt sich aus Nachzahlungen aus Versicherungsfällen im Bereich von Schäden an Mietobjekten aus den Jahren 2021-2023 von CHF 23'694.15 zusammen und einen periodenfremden Aufwand für die Nachzahlung von Heiz- und Betriebskosten aus dem Jahr 2022/2023 in der Höhe von CHF 7'328.35. Im Vorjahr handelte es sich um Ertrag aus Überschussbeteiligungen von der SWICA Versicherung (Taggeld und Unfall) von CHF 115'718 für die Jahre 2020 bis 2022.

5.23. 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, Klient:innen, Mitarbeitende, Infrastruktur, zwischen Vorstand und Geschäftsleitung. 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	2024	2023
Baurechtsvertrag "Loogarten", Zürich	47 Jahren	5'069'232	5'177'088

7.3. Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Auf den Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 besteht ein Guthaben von CHF 471 (Schuld VJ CHF 58) 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 3'356 (Vorjahr TCHF 3'450). 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:

Freiwilligenarbeit		
in Stunden	2024	2023
Vorstand	269	290
Kommissionssitzungen	0	0
Moderation Wohnstättenbeirat	10	18
Hauswirtschaft und Gastronomie	70	40
Sport (Schwimmen, Basketball, Unihockey)	35	320
Wohn- und Freizeitbegleitung	240	0
Ressort Teilhabe	55	74
Total	679	742

Die Stunden der Freiwilligenarbeit im Bereich Sport hat in den letzten zwei Jahren abgenommen, da wir die Trainer:innen der Sportangebote inzwischen entlönnen. Der Ausbau des Freiwilligen Managements ist voll im Gang und wird in einem ersten Schritt im Bereich Wohnen gefördert.