

## Anhang zur Jahresrechnung 2022

### 1 Rechnungslegungsgrundsätze

Die Jahresrechnung entspricht den Grundsätzen der schweizerischen Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER, im Besonderen Swiss GAAP FER 21. Die wichtigsten Bilanzierungsgrundsätze sind nachfolgend dargestellt.

#### **Flüssige Mittel**

Die flüssigen Mittel enthalten Kassabestände, Post- und Bankkonti und sie sind zu Nominalwerten bewertet.

#### **Wertschriften und Beteiligungen**

- Wertschriften, welche die vier wiesen im Umlaufvermögen hält, werden zum Börsenkurswert am Bilanzstichtag bilanziert. Allfällige Fremdwährungsumrechnungen würden zu Kurswerten am Bilanzstichtag erfolgen.
- Wertschriften, gehalten mit dem Ziel der längerfristigen Vermögensanlage, sind zu Anschaffungswerten bilanziert. Liegt der Börsenkurs am Bilanzstichtag unter dem Anschaffungswert, erfolgt eine Bilanzierung zum tieferen Börsenkurswert. Für Wertschriften des Anlagevermögens wird der Börsenkurswert am Bilanzstichtag im Anhang unter Ziffer 4 offengelegt.
- Beteiligungen ohne beobachtbaren Marktpreis werden zum Anschaffungswert bewertet.

#### **Forderungen und Rechnungsabgrenzungen**

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die übrigen Forderungen und die Rechnungsabgrenzungen werden zu Nominalwerten ausgewiesen. Einzelrisiken sind einzelwertberichtet. Das Delkredere für zukünftige Ausfallrisiken entspricht fünf Prozent des Forderungsbestandes.

#### **Anlagevermögen**

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich der betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungen bilanziert. Die Aktivierungsgrenze beträgt CHF 3'000. Die Abschreibungen erfolgen grundsätzlich aufgrund der Nutzungsdauer und betragen:

- |                        |     |                              |
|------------------------|-----|------------------------------|
| • Gebäude inkl. Boden  |     | keine Abschreibung notwendig |
| • Mieterausbauten      | 5%  | 20 Jahre                     |
| • Fahrzeuge            | 20% | 5 Jahre                      |
| • Mobile Sachanlagen   | 20% | 5 Jahre                      |
| • EDV / Büroelektronik | 33% | 3 Jahre                      |

#### **Verpflichtungen**

Die Verpflichtungen werden zu Nominalwerten bewertet. Die Fremdwährungsumrechnung erfolgt zu Kurswerten am Bilanzstichtag.

#### **Bewertung bedingt rückzahlbare Baubeiträge (Stadt Zürich)**

Die Stadt Zürich zahlt Beiträge an Bauten. Die Zahlungen sind an die Bedingung geknüpft, die Gebäude zweckentsprechend zu nutzen. Der Baubeitrag wird in Form eines unverzinslichen, grundpfandgesicherten Darlehens gewährt. Der Beitrag wurde bei Zahlungseingang bilanziert. Über die Rückzahlungsmodalitäten ist im Vertrag nichts erwähnt.

vier wiesen  
8051 Zürich

### ***Bewertung bedingt rückzahlbare Baubeiträge (BSV)***

Das BSV zahlt Beiträge an Bauten. Die Zahlungen sind an die Bedingung geknüpft, die Gebäude zweckentsprechend zu nutzen. Der Baubeitrag wird in Form eines unverzinslichen Darlehens gewährt. Die Beiträge wurden bei Zahlungseingang bilanziert und jährlich um den nicht rückzahlbaren Betrag als „Wertberichtigung Stefanshof“ (pro Jahr 1/25) reduziert.

### ***Bewertung bedingt rückzahlbare Baubeiträge (Kt. Zürich)***

Der Kanton Zürich zahlt Beiträge an Bauten. Die Zahlungen sind an die Bedingung geknüpft, die Gebäude zweckentsprechend zu nutzen. Der Baubeitrag wird in Form eines à-fonds-perdu-Beitrages gewährt. Der Beitrag von CHF 1'200'000 wurde bei Zahlungseingang im 2006 als „Wertberichtigung Stefanshof“ verbucht.

### ***Betriebsrechnung***

Die Betriebsrechnung wird nach dem Bruttoprinzip geführt. Das bedeutet, dass Aufwendungen und Erträge konsequent getrennt werden.

## **2 Wertschriften im Umlaufvermögen**

Im Dezember 2017 wurde nicht benötigte Liquidität im Umfang von tCHF 300 in ZKB- Anleihen angelegt. Die Anleihe ist an der Schweizer Börse kotiert und durch die ZKB frühestens per 30.10.2023 rückkaufbar.

## **3 Finanzanlagen und Beteiligungen**

2015 konnte bei der Genossenschaft Vitasana, Vermieterin der Wohngruppen Ahorn und Salsa, ein Betrag von CHF 500'000.00, zu einem Zinssatz von 1.5% bis zum 30.09.2017 und von 1.0% seit dem 1.10.2017, als Darlehen angelegt werden.

Seit 2015 hält die vier wiesen einen Anteilschein der Baugenossenschaft Vitasana über CHF 1'000.00. Er ist zum Nominalwert bilanziert.

## **4 Wertschriften im Anlagevermögen**

2020 wurden nicht benötigte liquide Mittel im Umfang von tCHF 900 in einem Wertschriftenportfolio bei der ZKB angelegt. Die Auswahl der Wertschriften erfolgt durch die vier wiesen auf Vorschlag der Anlageberatung der Zürcher Kantonalbank entlang einer Anlagestrategie, welche sich an die Werte der vier wiesen hält, sowie eine breite Diversifizierung sicherstellt. Die Anlagestrategie wurde 2022 aktiv überwacht.

Am 31.12.2022 hat das Portfolio einen Börsenkurswert von insgesamt CHF 777'336.

## 5 Mobile Sachanlagen (inkl. EDV und Fahrzeuge, in CHF)

Objekt	Anschaffungs- wert 31.12.2021	Abschreibungen kumuliert 31.12.2021	Buchwert 31.12.2021	Zugang 2022	Abgang 2022	Abschreibungen 2022	Anschaffungs- wert 31.12.2022	Abschreibungen kumuliert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022
Mobile Sachanlagen	193906	-177554	16352	17'394	0	-6'616	211'300	-184'170	27'130
EDV	158'443	-151153	7290	28635	0	-15688	187'078	-166'842	20'236
Fahrzeuge	180'409	-180'408	1	0	0	0	180'409	-180'408	1
<b>Totale</b>	<b>532'758</b>	<b>-509'115</b>	<b>23'643</b>	17'394	<b>0</b>	<b>-22'304</b>	<b>578'787</b>	<b>-531'420</b>	<b>47'367</b>

Die mobilen Sachanlagen sowie die Hardware sind mit CHF 514'700 bzw. CHF 110'000 brandversichert. Zudem besteht eine Versicherung für Betriebsunterbruch von CHF 750'000.

An die Anschaffungskosten des per Mitte 2017 in der Buchhaltung vollständig abgeschrieben Mercedes-Busses sprach der Kanton Zürich 2012 einen Beitrag über CHF 34'000, welcher gemäss Subventionsvertrag Anteilig zur Rückzahlung fällig worden wäre, wäre das Fahrzeug nicht mindestens bis Ende Juli 2022 in Betrieb gestanden, was jedoch der Fall war.

## 6 Aktive Rechnungsabgrenzungen

Bei den Aktiven Rechnungsabgrenzungen handelt es sich um geleistete Zahlungen für im Folgejahr 2023 zu beziehende Leistungen sowie um Guthaben an Betriebsbeiträgen der Kantone im Umfang von gesamthaft CHF 73'629 (VJ: CHF 68'862).

## 7 Immobilie Stefanshof (in tausend Franken)

Objekt	Anschaffungs- wert 31.12.2021	Wertberichtigung kumuliert 31.12.2021	Buchwert 31.12.2021	Wertberichtigung 2022	Anschaffungs- wert 31.12.2022	Wertberichtigung kumuliert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022
Stefanshof	4'100	-3'213	887	-42	4'100	-3255	845

Die Immobilie Stefanshof ist im Stockwerkeigentum der vier wiesen (Kataster-Nr. 4776). Die vier wiesen besitzt eine Wertquote von 170/1000 und umfasst Wohn- und Nebenräume sowie Autoabstellplätze innen und aussen. Der Anschaffungspreis entspricht dem Kaufvertrag vom 3. März 2006. Der anteilige Gebäudeversicherungswert beträgt im laufenden Jahr unverändert CHF 3'207'898 (VJ: CHF 3'207'898).

## 8 Mieterausbauten

2012 fand eine umfassende Sanierung der Liegenschaft Winterthurerstrasse 473 statt, in welcher die Wohngruppe Malve eingemietet ist. In Zuge dieses Umbaus konnten eigene Ausbaubedürfnisse eingebracht werden, welche durch den Verein zu finanzieren waren. Diese Mieterausbauten im Umfang von CHF 170'221 werden über die feste Mietdauer von zehn Jahren bis 31.12.2022 plus Option auf weitere zehn Jahre (total 20 Jahre) abgeschrieben. Die Option der Verlängerung um weitere zehn Jahre ist im März 2022 wahrgenommen worden. Für die Restlaufzeit des festen Mietvertrages Malve bis 31.12.2032 werden Mietzinsen im Umfang von CHF 360'000 fällig.

2021 fand eine Gesamterneuerung der Brandmeldeanlagen in den Räumen der vier wiesen in der Liegenschaft Stefanshof statt. Dieser Ausbau im Umfang von CHF 9'178 wird über die geplante Mindest-Lebensdauer der Anlage von 20 Jahren abgeschrieben. Die betroffenen Räume stehen im Eigentum der vier wiesen.

Objekt	Anschaffungs- wert 31.12.2021	Abschreibungen kumuliert 31.12.2021	Buchwert 31.12.2021	Zugang 2022	Abgang 2022	Abschreibungen 2022	Anschaffungs- wert 31.12.2022	Abschreibungen kumuliert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022
Ausbau Malve	170'221	-80'400	89'821	0	0	-8'555	170'221	-88'955	81'266
BMA Stefanshof	9'178	-459	8'719	0	0	-459	9'178	-918	8'260
<b>Totale</b>	<b>179'399</b>	<b>-80'859</b>	<b>98'540</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-9'014</b>	<b>179'399</b>	<b>-89'873</b>	<b>89'526</b>

## 9 Verbindlichkeiten gegenüber Sozialeinrichtungen

Es besteht in den Verbindlichkeiten ein offener Saldo gegenüber Sozialversicherungen zulasten der vier wiesen über CHF 9'919 (VJ: CHF 22'789).

## 10 Langfristige Darlehen

Das pfandgesicherte Darlehen der Evang.-ref. Kirchgemeinde Zürich über CHF 400'000 wird jährlich mit CHF 16'000 amortisiert. Es beträgt per 31.12.2022 CHF 144'000 (VJ: CHF 160'000).

## 11 Bedingt rückzahlbare Baubeiträge (BSV, Stadt Zürich)

Die Bausubventionen wurden für den Stefanshof gesprochen und sind mit dem Vereinszweck verbunden. Die Rückzahlung reduziert sich kontinuierlich.

vier wiesen  
8051 Zürich

(in CHF)	Baubeiträge 31.12.2021	Auflösungen bis 31.12.2021	Buchwert 31.12.2021	Auflösung 2022	Baubeitrag nomineell 31.12.2022	Auflösungen per 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022
BSV	1'042'400	-583'744	458'656	-41'696	1'042'400	-625'440	416'960
Stadt Zürich	220'000	0	220'000	0	220'000	0	220'000
<b>Totale</b>	1'262'400	-542'048	678'656	-41'696	1'262'400	-625'440	636'960

Der Baubeitrag Zürich kann nach 20 Jahren aufgrund eines Erlassgesuches über die Betriebsrechnung aufgelöst werden.

## 12 Freizeitfonds

(in CHF)	Bestand 31.12.2021	Fondseinlagen und Zinsen 2022	Verwendungen 2022	Bestand 31.12.2022
Freizeitfonds	58'465	6	0	58'471

Der Fonds wurde 2010 aus einer Erbschaftsspende eingerichtet. Seit Jahresende 2010 ist er mit einem eigenen Fondsreglement ausgestattet, welches die Fondsentnahme für ausserordentliche Freizeitaktivitäten regelt. 2022 konnte dem Fonds ein Kapitalertrag von CHF 5.85 gutgeschrieben werden. Im Jahr 2022 wurde dem Fonds nichts entnommen (VJ: CHF 1'049).

## 13 Gebundenes Kapital für Investitionen

(in CHF)	Bestand 31.12.2021	Fondseinlagen und Zinsen 2022	Verwendungen 2022	Bestand 31.12.2022
Investitionsfonds	182'860	17	-71'135	111'742

Der Investitionsfonds wurde 2017 eingerichtet aus Mitteln einer Erbschaftsspende. Er ist mit einem eigenen Reglement ausgestattet, welches die Entnahme für spezielle Investitionen regelt. 2022 konnte ein Kapitalertrag von CHF 16.30 gutgeschrieben werden (VJ CHF 18.30). Der Vereinsvorstand hat 2021 beschlossen, dem Fonds Aufwände im Zusammenhang mit der Umbenennung des Vereins (per 2.2.2022) zu belasten, wofür per Ende 2021 CHF 12'237 an fakturierten Rechnungen vorlagen, die 2022 aus dem Fondsvermögen beglichen wurden. Zusätzlich sind Aufwände in Höhe von CHF 58'897 für den gleichen Zweck zur Deckung durch den Fonds fällig, was einer gesamthaften Fondsverwendung von CHF 71'134 entspricht.

## 14 Spenden, Legate, übrige Erträge

Die Mitgliederbeiträge betragen 2022 CHF 2'345 (VJ: CHF 3'615).  
Die Spenden beziffern sich 2022 auf CHF 89'965 (VJ: CHF 37'707).  
2022 erhielt der Verein keine zweckgebundenen Spenden (VJ CHF 0).

vier wiesen  
8051 Zürich

## **15 Betriebsbeiträge Trägerkanton Zürich und andere Kantone**

Die Zahlungen der Trägerkantone erfolgen aufgrund der Leistungsvereinbarungen.

## **16 Fundraising-, PR- und Werbeaufwand**

Für Fundraising, PR und Werbung sind 2022 CHF 1'637 (VJ: 356) angefallen.  
Für die völlig neu gestaltete und nun durchwegs farbig gedruckte Broschüre Grashalm, vormals behinda Nachrichten, entstand ein Aufwand von CHF 22'104 (VJ: CHF 15'246).

## **17 Finanzertrag**

Die Kapitalerträge betragen CHF 17'421 (VJ: CHF 14'053).  
Auf Wertschriften wurde im Berichtsjahr keine Kursgewinne realisiert (VJ: 105'549).  
Der nicht realisierte Kurserfolg auf Wertschriften beträgt CHF -118'904 (VJ: CHF -613).

## **18 Ausserordentlicher und Periodenfremder Erfolg**

2022 erhielt die vier wiesen eine Gutschrift des Kantons Zürich für pandemiebedingte Mehrkosten in Höhe von CHF 26'614 (VJ: CHF 44'384).

## **19 Schwankungsfonds**

Der Bestand im Konto Schwankungsfonds der Sicherheitsdirektion des Kantons Zürich beträgt per Anfang 2022 CHF -333'538 (VJ: CHF -292'280).  
Gemäss Verordnung des Kantons Zürich ist ein negativer Schwankungsfondsbestand nicht zu bilanzieren, ein positiver Fondsbestand wäre hingegen in der Bilanz zu führen.

## **20 Allgemeine Angaben**

### ***Entschädigungen Vereinsvorstand***

Der gesamte Vereinsvorstand arbeitet ehrenamtlich. Allfällige Auslagen werden aufgrund von Belegen zurückerstattet.

### ***Belastete Aktiven***

Es bestehen pfandgesicherte Darlehen im 2. Rang für die Stadt Zürich von CHF 220'000 sowie für die Evang.-ref. Kirchgemeinde Zürich von CHF 400'000 (Belastung effektiv am 31.12.2022: CHF 144'000).

### ***Verpfändete oder abgetretene Aktiven***

Im Jahr 2022 wurden Aktiven weder verpfändet noch abgetreten.

### ***Bürgschaften, Garantieverpflichtungen zugunsten Dritter***

2022 bestanden keine Bürgschaften oder Garantieverpflichtungen zugunsten Dritter.

vier wiesen  
8051 Zürich

***Leasing- und Mieterverbindlichkeiten***

Die vier wiesen ist 2022 keine Leasing- oder Abzahlungsverbindlichkeiten eingegangen. Für die Wohngruppe Malve besteht ein auf 10 Jahre fester Mietvertrag bis 31.12.2032 (vgl. Ziffer 8, Restlaufverpflichtung).

***Anzahl Vollzeitstellen***

Der durchschnittliche Mitarbeitendenbestand betrug 2022 weniger als 50 Personen.

***Ergebnisse nach dem Bilanzstichtag***

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag bekannt, welche die Rechnung 2022 massgeblich beeinflussen könnten.

Hauptsächlich die Börsen hatten 2022 markante Einbrüche zu verzeichnen. Davon war auch das Anlageportfolio des Vereins nicht verschont. Unser Verein verfügt über eine solide Liquidität, so dass aktuell keine Veranlassung besteht, Finanzanlagetitel mit gesunkener Bewertung zu veräussern.